

Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Navarra

Selección y ordenación:

César Alonso González

Beatriz Pedrejón Blanco

José M^a Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 5 de agosto de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO (PDF): 007-16-182-3

NIPO (ePUB): 007-16-183-9

NIPO (Papel): 007-16-181-8

ISBN: 978-84-340-2353-6

Depósito Legal: M-37521-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor	1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra	8
§ 3. Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. [Inclusión parcial]	90
§ 4. Ley Foral 28/2022, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2023	101
§ 5. Decreto Foral 75/2017, de 30 de agosto, por el que se regula composición , organización y funcionamiento del Consejo de la Vivienda de Navarra	103
§ 6. Decreto Foral 322/1998, de 2 de noviembre, por el que se regula el procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda y control de la edificación	108
§ 7. Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que regula el censo de solicitantes de vivienda protegida	112
§ 8. Orden Foral 89/2011, de 30 de mayo, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se establece el procedimiento para la elección de promoción de vivienda protegida previsto en el artículo 38 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida	149
§ 9. Orden Foral 87/2013, de 3 de julio, del Consejero de Fomento, por la que se establecen las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento, con o sin opción de compra, de vivienda protegida	152

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 10. Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda	160
§ 11. Orden Foral 89/2014, de 16 de diciembre, del Consejero de Fomento, por la que se establece el fondo foral de vivienda social	220
§ 12. Decreto Foral 363/1997, de 9 de diciembre, por el que se regulan las funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación y la concesión de ayudas para su financiación	225
§ 13. Decreto Foral 185/1988, de 17 de junio, por el que se regulan las medidas de fomento a la arquitectura de calidad	230

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 14. Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra	232
§ 15. Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, del Gobierno de Navarra, por el que se regula el Libro del Edificio	252
§ 16. Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios	260
§ 17. Orden Foral 199/2013, de 30 de mayo, de la Consejera de Economía, Hacienda, Industria y Empleo, por la que se modifica el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios	273

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. [Inclusión parcial]	281
§ 19. Ley Foral 9/1994, de 21 de junio, reguladora del régimen fiscal de las cooperativas. [Inclusión parcial]	304

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 20. Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales	316

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 21. Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra	335

NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 22. Ley Foral 8/2009, de 18 de junio, de creación de la sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U	372

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor	1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra	8
<i>Preámbulo</i>	8
TÍTULO I. Disposiciones generales	13
TÍTULO II. Concepto, características y tipología de vivienda protegida y actividad pública de fomento en materia de vivienda	18
CAPÍTULO I. Concepto, características y tipología de la vivienda protegida	18
CAPÍTULO II. Actividad pública de fomento en materia de vivienda	23
Sección 1.ª Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda	23
Sección 2.ª Ayudas públicas	25
TÍTULO III. Condiciones de acceso a la vivienda protegida	26
CAPÍTULO I. Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas	26
CAPÍTULO II. Censo de solicitantes de vivienda protegida	28
CAPÍTULO III. Procedimiento de adjudicación	30
Sección 1.ª Disposiciones previas	30
Sección 2.ª Viviendas en régimen de propiedad	31
Sección 3.ª Viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible	33
Sección 4.ª Desarrollo del proceso de adjudicación	34
TÍTULO IV. Condiciones constructivas, conservación y mantenimiento de las viviendas	35
TÍTULO V. Información y publicidad sobre las viviendas	37
CAPÍTULO I. Información y publicidad en materia de vivienda	37
CAPÍTULO II. Información a ofrecer en la de venta y arrendamiento de vivienda	38
CAPÍTULO III. Sistema Arbitral de Consumo	41
TÍTULO V BIS. De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas	41
CAPÍTULO I. De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración	41
CAPÍTULO II. Del Registro de Viviendas Deshabitadas	45
CAPÍTULO III. De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas	46
TÍTULO VI. Control y prevención del fraude	46
CAPÍTULO I. Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas	46
CAPÍTULO II. Expropiación Forzosa	50
CAPÍTULO III. Inspección, defensa y restauración de la legalidad y régimen sancionador	51
Sección 1.ª Inspección y restablecimiento de la legalidad	51
Sección 2.ª Régimen Sancionador	52
Subsección 1.ª Infracciones	52
Subsección 2.ª Sanciones	56
Subsección 3.ª Reglas de procedimiento	57
TÍTULO VII. Registro General de Viviendas de Navarra	59
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	59
CAPÍTULO II. Creación y conservación del Registro General de Viviendas de Navarra	61
TÍTULO VIII. Participación ciudadana y organización administrativa en materia de vivienda	62
CAPÍTULO I. Participación ciudadana en materia de vivienda	62
CAPÍTULO II. Organización administrativa en materia de vivienda	63
TÍTULO IX. Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra	65
TÍTULO X. Zonas de Mercado tensionado	68
<i>Disposiciones adicionales</i>	71
<i>Disposiciones transitorias</i>	82
<i>Disposiciones derogatorias</i>	89
<i>Disposiciones finales</i>	89

§ 3. Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. [Inclusión parcial]	90
<i>Preámbulo</i>	90
TÍTULO I. Medidas urgentes en materia de urbanismo	95
TÍTULO II. Medidas urgentes en materia de vivienda	95
CAPÍTULO I. Ayudas con vigencia temporal	95
CAPÍTULO II. Medidas de carácter temporal	95
CAPÍTULO III. Medidas de carácter definitivo	96
TÍTULO III. Medidas fiscales	98
TÍTULO IV. Viviendas de Navarra S.A. (VINSa)	98
<i>Disposiciones adicionales</i>	98
<i>Disposiciones transitorias</i>	99
<i>Disposiciones finales</i>	100
§ 4. Ley Foral 28/2022, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2023	101
<i>Preámbulo</i>	101
<i>Artículos</i>	102
<i>Disposiciones finales</i>	102
§ 5. Decreto Foral 75/2017, de 30 de agosto, por el que se regula composición, organización y funcionamiento del Consejo de la Vivienda de Navarra	103
<i>Preámbulo</i>	103
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	103
CAPÍTULO II. Funciones	104
CAPÍTULO III. Composición y régimen de suplencias	104
CAPÍTULO IV. Organización y funcionamiento	106
<i>Disposiciones adicionales</i>	107
<i>Disposiciones finales</i>	107
§ 6. Decreto Foral 322/1998, de 2 de noviembre, por el que se regula el procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda y control de la edificación	108
<i>Preámbulo</i>	108
<i>Artículos</i>	108
<i>Disposiciones transitorias</i>	110
<i>Disposiciones finales</i>	110
§ 7. Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que regula el censo de solicitantes de vivienda protegida	112
<i>Preámbulo</i>	112
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	115
CAPÍTULO II. Condiciones de acceso a la vivienda protegida	117
Sección 1. ^a Requisitos generales de acceso	117
Sección 2. ^a Conceptos relativos a las reservas y a la aplicación de los baremos	122
CAPÍTULO III. Funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación	124
Sección 1. ^a Cuestiones generales	124
Sección 2. ^a Inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida	125
Sección 3. ^a Modificaciones, actualizaciones y exclusiones	129
Sección 4. ^a Procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas	131
Sección 5. ^a Adjudicación de las viviendas vacantes	138
<i>Disposiciones adicionales</i>	138
<i>Disposiciones transitorias</i>	140
<i>Disposiciones derogatorias</i>	142
<i>Disposiciones finales</i>	142

§ 8. Orden Foral 89/2011, de 30 de mayo, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se establece el procedimiento para la elección de promoción de vivienda protegida previsto en el artículo 38 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.	149
<i>Preámbulo.</i>	149
<i>Artículos</i>	150
<i>Disposiciones transitorias</i>	150
<i>Disposiciones finales</i>	150
 § 9. Orden Foral 87/2013, de 3 de julio, del Consejero de Fomento, por la que se establecen las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento, con o sin opción de compra, de vivienda protegida	152
<i>Preámbulo.</i>	152
<i>Artículos</i>	153
ANEJO I. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición y adjudicación de vivienda protegida en primera transmisión	153
ANEJO II. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de arrendamiento de vivienda protegida	156
ANEJO III. Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de arrendamiento con opción de compra de vivienda protegida	158
 ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA	
 § 10. Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda	160
<i>Preámbulo.</i>	160
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	165
CAPÍTULO II. Actuaciones protegibles en materia de vivienda	168
Sección 1. ^a Características	168
Sección 2. ^a Precios máximos.	172
Sección 3. ^a Reservas.	173
Sección 4. ^a Tramitación de la calificación de las viviendas protegidas	175
Sección 5. ^a Ayudas económicas generales para el fomento de la vivienda protegida.	180
Subsección 1. ^a Subvenciones.	180
Subsección 2. ^a Préstamos cualificados.	182
Sección 6. ^a Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas	184
Subsección 1. ^a Duración del régimen de protección y descalificación anticipada de las viviendas protegidas	184
Subsección 2. ^a Autorización administrativa de desocupación	185
CAPÍTULO III. Actuaciones protegibles en materia de rehabilitación.	186
Sección 1. ^a Disposiciones generales	186
Sección 2. ^a Ayudas a la rehabilitación	193
CAPÍTULO IV. Condiciones del arrendamiento con y sin opción de compra y del derecho preferente de adquisición	198
Sección 1. ^a Arrendamiento con opción de compra	198
Sección 2. ^a Condiciones del régimen de arrendamiento	200
CAPÍTULO V. Régimen de Viviendas de Integración Social	201
Sección 1. ^a Actuaciones protegibles en viviendas de integración social	201
Sección 2. ^a Subvenciones.	203
CAPÍTULO VI. Otras actuaciones protegibles	204
Sección 1. ^a Fomento del alquiler de vivienda usada	204
Sección 2. ^a Vivienda libre de precio limitado	205
Sección 3. ^a Apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad y otros alojamientos y servicios.	206
Sección 4. ^a Apoyo a las actuaciones previstas para la regeneración energética de conjuntos residenciales	207
Sección 5. ^a Subvención para la rehabilitación de las viviendas adscritas al Fondo Foral de Vivienda Social	209
<i>Disposiciones adicionales</i>	209
<i>Disposiciones transitorias</i>	212
<i>Disposiciones derogatorias</i>	214
<i>Disposiciones finales</i>	215

ANEXO I. Duración del régimen legal de las viviendas protegidas	216
ANEXO II. Ingresos familiares ponderados	218
§ 11. Orden Foral 89/2014, de 16 de diciembre, del Consejero de Fomento, por la que se establece el fondo foral de vivienda social	220
<i>Preámbulo</i>	220
<i>Artículos</i>	220
<i>Disposiciones finales</i>	224
§ 12. Decreto Foral 363/1997, de 9 de diciembre, por el que se regulan las funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación y la concesión de ayudas para su financiación	225
<i>Preámbulo</i>	225
<i>Artículos</i>	226
<i>Disposiciones transitorias</i>	229
<i>Disposiciones finales</i>	229
§ 13. Decreto Foral 185/1988, de 17 de junio, por el que se regulan las medidas de fomento a la arquitectura de calidad	230
<i>Preámbulo</i>	230
<i>Artículos</i>	230
<i>Disposiciones transitorias</i>	231
<i>Disposiciones finales</i>	231

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 14. Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.	232
<i>Preámbulo</i>	232
CAPÍTULO I. Normas generales	233
CAPÍTULO II. Condiciones mínimas de habitabilidad	234
CAPÍTULO III. Naturaleza, contenido y obligación de solicitar cédula de habitabilidad	234
CAPÍTULO IV. Tramitación de la cédula de habitabilidad	236
<i>Disposiciones adicionales</i>	237
<i>Disposiciones transitorias</i>	238
<i>Disposiciones derogatorias</i>	238
<i>Disposiciones finales</i>	238
ANEXO I. Condiciones de las viviendas existentes	238
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación	238
CAPÍTULO II. Condiciones del edificio	238
CAPÍTULO III. Condiciones de las viviendas	240
ANEXO II. Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas	241
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación	241
CAPÍTULO II. Condiciones del edificio	242
CAPÍTULO III. Condiciones de las viviendas	247
ANEXO III. Normas particulares de viviendas protegidas	251
§ 15. Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, del Gobierno de Navarra, por el que se regula el Libro del Edificio	252
<i>Preámbulo</i>	252
<i>Artículos</i>	253
<i>Disposiciones adicionales</i>	259
<i>Disposiciones finales</i>	259
§ 16. Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios	260
<i>Preámbulo</i>	260

CAPÍTULO I. Disposiciones generales	262
CAPÍTULO II. Técnicos evaluadores y contenido del informe	264
CAPÍTULO III. Efectos del informe de evaluación del edificio	266
CAPÍTULO IV. Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra	268
<i>Disposiciones adicionales</i>	269
<i>Disposiciones transitorias</i>	269
<i>Disposiciones finales</i>	270
 § 17. Orden Foral 199/2013, de 30 de mayo, de la Consejera de Economía, Hacienda, Industria y Empleo, por la que se modifica el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios	273
<i>Preámbulo</i>	273
CAPÍTULO I. Registro de Certificados de Eficiencia Energética.	273
CAPÍTULO II. Control externo de la certificación de eficiencia energética	275
CAPÍTULO III. Publicidad de la calificación energética	277
<i>Disposiciones transitorias</i>	278
<i>Disposiciones derogatorias</i>	278
<i>Disposiciones finales</i>	278
ANEXO I. Procedimiento de control externo.	278
ANEXO II. Ejemplo de anuncio en prensa escrita de tamaño igual o superior a 12 módulos	280

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. [Inclusión parcial].	281
<i>Artículos</i>	281
Texto Refundido de las disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	281
TÍTULO PRELIMINAR. Principios Generales	281
CAPÍTULO I. Naturaleza y contenido.	281
CAPÍTULO II. Ámbito de aplicación territorial del Impuesto	282
TÍTULO I. Transmisiones Patrimoniales.	282
CAPÍTULO I. Hecho imponible.	282
CAPÍTULO II. Sujeto pasivo	284
CAPÍTULO III. Base imponible	284
CAPÍTULO IV. Cuota tributaria.	285
CAPÍTULO V. Supuestos especiales	287
TÍTULO II. Operaciones Societarias	289
[. . .]	
TÍTULO III. Actos Jurídicos Documentados	289
CAPÍTULO I. Principios generales	289
CAPÍTULO II. Documentos notariales	289
Sección 1.ª Hecho imponible	289
Sección 2.ª Base imponible	289
Sección 3.ª Sujeto pasivo	290
Sección 4.ª Cuota tributaria	290
CAPÍTULO III. Documentos mercantiles.	291
[. . .]	
CAPÍTULO IV. Documentos judiciales	291
[. . .]	
TÍTULO IV. Disposiciones Comunes	291
CAPÍTULO I. Beneficios fiscales.	291
CAPÍTULO II. Comprobación de valores.	299
CAPÍTULO III. Devengo y prescripción	300
CAPÍTULO IV. Obligaciones formales	300
CAPÍTULO V. Devoluciones	301
CAPÍTULO VI. Gestión del Impuesto	301

CAPÍTULO VII. Infracciones y sanciones	301
<i>Disposiciones transitorias</i>	302
<i>Disposiciones adicionales</i>	302
<i>Disposiciones finales</i>	302
§ 19. Ley Foral 9/1994, de 21 de junio, reguladora del régimen fiscal de las cooperativas. [Inclusión parcial]	304
TÍTULO I. De las cooperativas	304
CAPÍTULO I. Normas generales	304
CAPÍTULO II. De las cooperativas protegidas	304
CAPÍTULO III. De las cooperativas especialmente protegidas	305
CAPÍTULO IV. Disposiciones comunes	305
TÍTULO II. Régimen fiscal de las cooperativas	306
CAPÍTULO I. Reglas especiales aplicables en el Impuesto sobre Sociedades	306
Sección 1. ^a Ámbito de aplicación	306
Sección 2. ^a Determinación de la base imponible	306
Sección 3. ^a Resultados cooperativos	307
Sección 4. ^a Resultados extracooperativos	309
Sección 5. ^a Deuda tributaria	309
Sección 6. ^a Actualización del balance de las cooperativas	310
Sección 7. ^a Retenciones e ingresos a cuenta	311
CAPÍTULO II. Beneficios tributarios	311
Sección 1. ^a Beneficios tributarios	311
Sección 2. ^a Aplicación y comprobación	313
TÍTULO III. De los socios y asociados de las cooperativas	314
TÍTULO IV. De las cooperativas de crédito	314
<i>Disposiciones adicionales</i>	314
<i>Disposiciones derogatorias</i>	315
<i>Disposiciones finales</i>	315

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 20. Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.	316
<i>Preámbulo</i>	316
<i>Artículos</i>	316
Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales	317
TÍTULO I. Objeto y ámbito del Reglamento	317
CAPÍTULO I. Objeto y ámbito del Reglamento	317
TÍTULO II. Tipos de recorridos, niveles de exigencia y Parámetros Normalizados	317
CAPÍTULO I. Tipos de recorridos y niveles de exigencia	317
CAPÍTULO II. Parámetros normalizados	318
TÍTULO III. Simbología y Reservas	326
CAPÍTULO I. Simbología	326
CAPÍTULO II. Reservas	326
<i>Disposiciones finales</i>	327
ANEXO I. Parámetros antropométricos	327
ANEXO II. Para una mejor comprensión y aplicación del articulado se definen a continuación mediante figuras los parámetros normalizados	328

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 21. Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra	335
<i>Preámbulo</i>	335
TÍTULO I. De las cooperativas en general	336
CAPÍTULO I. Régimen general de las cooperativas	336
CAPÍTULO II. De la constitución de las cooperativas	338

CAPÍTULO III. Del Registro de Cooperativas	339
CAPÍTULO IV. De los socios	341
CAPÍTULO V. De los órganos de la sociedad cooperativa	344
CAPÍTULO VI. Régimen económico	349
CAPÍTULO VII. De los libros y contabilidad	356
CAPÍTULO VIII. De la modificación de estatutos, fusión, escisión y transformación	356
CAPÍTULO IX. Disolución, descalificación y liquidación	358
TÍTULO II. Clases de cooperativas	359
CAPÍTULO I. De las cooperativas de primer grado	359
CAPÍTULO II. De las cooperativas de iniciativa social, mixtas e integrales	365
CAPÍTULO III. De las cooperativas de segundo y ulterior grado y de los grupos cooperativos	367
TÍTULO III. Del asociacionismo y promoción de las cooperativas	369
CAPÍTULO I. Del asociacionismo cooperativo	369
CAPÍTULO II. De la promoción cooperativa	370
<i>Disposiciones adicionales</i>	370
<i>Disposiciones transitorias</i>	371
<i>Disposiciones derogatorias</i>	371
<i>Disposiciones finales</i>	371

NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 22. Ley Foral 8/2009, de 18 de junio, de creación de la sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U	372
<i>Preámbulo</i>	372
TÍTULO I. De la Sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	374
TÍTULO II. De las operaciones de reordenación del patrimonio empresarial de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra que se incorpora a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	377
CAPÍTULO I. De la incorporación de acciones y participaciones sociales a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.	377
CAPÍTULO II. De los Sectores de actividad	377
<i>Disposiciones adicionales</i>	379
<i>Disposiciones transitorias</i>	380
<i>Disposiciones finales</i>	380
ANEXO 1. Sociedades cuyos títulos representativos del capital social se incorporan a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. y participación directa que ostenta la Comunidad Foral de Navarra.	381
ANEXO 2. Sociedades con participación indirecta y mayoritaria de la Comunidad Foral de Navarra, a 1 de enero de 2009	382
ANEXO 3. Sociedades con participación directa de alguna de las sociedades incluidas en el Anexo 1 (excepto las minoritarias) y en el Anexo 2 a 1 de enero de 2009	382

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 4 de agosto de 2025

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinadas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

- 1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.**
- 2. Acción administrativa de fomento.**
- 3. Normativa técnica.**
- 4. Normativa fiscal en materia de vivienda.**
- 5. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.**
- 6. Normativa sobre cooperativas**
- 7. Sector público autonómico en materia de vivienda**

ESPECIFICACIONES TÉMATICAS

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra ha sido objeto de una importante modificación por virtud de la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda (BON nº 251 ext., de 31 de diciembre). En esa misma norma se autoriza al Gobierno de Navarra para aprobar, en el plazo de doce meses a partir de que se resuelva el recurso de inconstitucionalidad planteado por el Presidente del Gobierno de España contra varios de los artículos de la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra, un texto refundido en el que se integren, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y otras normas.

El Pleno del Tribunal Constitucional ha estimado parcialmente el recurso presentado por el Gobierno de la Nación contra varios preceptos de la Ley Foral 24/2013, aprobada para reformar la norma que regula el derecho a la vivienda en Navarra (Ley Foral 10/2010). El Tribunal declara inconstitucional y nula la Disposición Adicional Décima de la norma foral, que determina la expropiación forzosa de las viviendas que, como consecuencia de un desahucio y tras la celebración de subasta, sean adjudicadas a entidades financieras. Se trata de un mecanismo distinto al previsto por las normas estatales para hacer frente a la necesidad de vivienda de las personas en situación de emergencia social y, en consecuencia, invade la competencia exclusiva del Estado para establecer las bases de la planificación de la actividad económica (art. 149.1.13 CE), que deben ser iguales en toda España. La sentencia desestima el resto del recurso.

La fecha de aplicación del nuevo baremo y reservas para la adjudicación de las viviendas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida incluidos en la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, se aplicarán a los procedimientos de adjudicación de viviendas que se inicien a partir del 1 de marzo de 2017.

Los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2019 se calculan de acuerdo con la ORDEN FORAL 464/2018, de 14 de diciembre, del Consejero de Derechos Sociales, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda para el año 2019 (BON nº 249, de 28 de diciembre de 2018). Así, los módulos para 2019 son los siguientes:

- El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2019 queda fijado en 1.198,35 euros/m² útil.
- El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2019 queda fijado en 1.150,42 euros/m² útil.

Los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas y sus anejos en Navarra para el año 2020 se calculan de acuerdo con la ORDEN FORAL 17/2019, de 25 de octubre. (BON nº 220, de 7 de noviembre de 2019). Así, los módulos para 2020 son los siguientes:

- El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2020 queda fijado en 1.266,06 euros/m² útil.
- El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2020 queda fijado en 1.215,42 euros/m² útil.

De acuerdo con LEY FORAL 18/2021, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2022 (BON 294, de 31/12/2021) que modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra:

- El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2022 queda fijado en 1.325,71 euros/m² útil.
- El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2022 queda fijado en 1.272,68 euros/m² útil.

Mediante la ORDEN FORAL 153E/2023, de 21 de diciembre, de la consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda para el año 2024:

- El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2024 queda fijado en 1.507,57 euros/m² útil.
- El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2024 queda fijado en 1.447,27 euros/m² útil.

Por virtud de la Disposición transitoria segunda de la Ley FORAL 19/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2025, los precios máximos de venta de las viviendas protegidas durante 2025 son los siguientes:

- El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2025 queda fijado en 1.540,74 euros/m² útil.
- El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2025 queda fijado en 1.479,11 euros/m² útil.

Por otro lado, La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, dedica un título íntegro al control y prevención del fraude en materia de vivienda. Debe destacarse en esta norma que, por primera vez, se regula la actuación inspectora en materia de vivienda, sus funciones, así como el contenido de las actas derivadas del ejercicio de la misma, previéndose en su artículo 60 el apoyo de la Policía Foral. El artículo 57 de esa Ley Foral incide en la necesidad de continuar elaborando planes bienales de control e inspección en materia de vivienda, dado que la técnica de la planificación aplicada a la función inspectora asegura la necesaria objetivación en su ejercicio, introduciendo un mayor componente reglado en el ejercicio de las potestades que le son inherentes. Fruto de tales preceptos, mediante la ORDEN FORAL 200E/2025, de 13 de julio, de la consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, por la que se aprueba el IX Plan de control e inspección en materia de vivienda para los años 2025 y 2026 (BON nº 153, de 1 de agosto de 2025).

En 2021, con LEY FORAL 18/2021, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2022, se ha modificado la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en una cuádruple dirección:

- Se amplía el concepto del promotor público de viviendas.
- Se establece la obligatoriedad del libro del edificio existente, aunque se prevé un periodo transitorio.
- Se modifica el plazo de duración del régimen de protección de las viviendas calificadas en arrendamiento cuando el promotor sea público.

- Medidas sobre actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de viviendas y edificios, especialmente las referidas para la aplicación del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La Ley Foral 2/2016, de 29 de enero, que modifica la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra (BON nº 28 de 11 de febrero de 2016) asigna al departamento competente en materia de vivienda las facultades atribuidas en la Ley de Patrimonio de Navarra al departamento competente en materia de patrimonio en relación con los bienes y derechos integrantes del Banco Foral de Suelo Público, así como las facultades de adquisición, gestión y enajenación de las viviendas adquiridas al amparo de lo dispuesto en la Ley Foral 10/2010, de 19 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

En el ámbito de los arrendamientos, el Decreto Foral 240/1998, de 3 de agosto, (BON nº 133 de 6 de noviembre) suprime el depósito de fianzas correspondientes a contratos de arrendamientos urbanos ante la administración de la Comunidad Foral de Navarra y, por lo tanto, esta administración no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamiento.

La Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra (BON nº 250, 31 de diciembre de 2018) modifica:

- La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.
- El Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el censo de solicitantes de vivienda protegida.
- El Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- El Texto Refundido de la Ley Foral sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio

Para ejercer la profesión de agente inmobiliario, desde el año 2000 (Real Decreto Ley 4/2000 y la posterior Ley 10/2003, de liberalización del sector inmobiliario), no es necesario tener una titulación superior (o de ningún otro tipo) ni un domicilio físico concreto, ni contar con un seguro de responsabilidad civil.

No se exige por tanto ningún requisito para intermediar en una de las principales decisiones que cualquier persona realiza a lo largo de su ciclo vital, como resulta decidir dónde va a radicar su hogar, la sede de sus derechos como ciudadano. En muchas ocasiones, además, esa decisión supondrá realizar la principal inversión de su vida: la adquisición de una vivienda.

El Decreto Foral 33/2019, de 27 de marzo, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra y se regula su funcionamiento (BON nº 92, de 14 de mayo de 2019) no regula la actividad profesional de los agentes inmobiliarios, sino los requisitos que deben cumplir estos para poder inscribirse en el registro y las obligaciones a las que se comprometen, además del funcionamiento del propio registro, siendo la inscripción en el mismo de carácter voluntario y su finalidad meramente informativa de cara a conseguir una adecuada protección de los consumidores y usuarios.

Para ejercer la profesión de agente inmobiliario, desde el año 2000 (Real Decreto Ley 4/2000 y la posterior Ley 10/2003, de liberalización del sector inmobiliario), no es necesario tener una titulación superior (o de ningún otro tipo) ni un domicilio físico concreto, ni contar con un seguro de responsabilidad civil.

No se exige por tanto ningún requisito para intermediar en una de las principales decisiones que cualquier persona realiza a lo largo de su ciclo vital, como resulta decidir dónde va a radicar su hogar, la sede de sus derechos como ciudadano. En muchas ocasiones, además, esa decisión supondrá realizar la principal inversión de su vida: la adquisición de una vivienda.

El Decreto Foral 33/2019, de 27 de marzo, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Navarra y se regula su funcionamiento (BON nº 92, de 14 de mayo de 2019) no regula la actividad profesional de los agentes inmobiliarios, sino los requisitos que deben cumplir estos para poder inscribirse en el registro y las obligaciones a las que se comprometen, además del funcionamiento del propio registro, siendo la inscripción en el mismo de carácter voluntario y su finalidad meramente informativa de cara a conseguir una adecuada protección de los consumidores y usuarios.

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

La LEY FORAL 7/2020, de 6 de abril, por la que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19) (BON nº 76, de 9/4/2020) establece actuaciones en materia de vivienda, dirigidas a:

- La vigencia de las cédulas de habitabilidad y plazos de finalización de obras de promoción y rehabilitación protegida.
- Importe del indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).
- Promoción de vivienda protegida.
- Derecho subjetivo a la vivienda.
- Subvenciones a inquilinos de viviendas protegidas.

Medidas en materia de vivienda en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

El artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania establece una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. Esta medida no se aplica en la Comunidad Foral de Navarra a los contratos de arrendamiento de vivienda protegida, que se rigen por su propia regulación. Por esta razón, es necesario extender de forma inmediata la medida para el caso de las viviendas protegidas en Navarra, con mayor razón si cabe al poder presumirse en el caso de las familias arrendatarias de dichas viviendas una capacidad económica menor o una situación de mayor vulnerabilidad. Esto se realiza en el DECRETO-LEY FORAL 1/2022, de 13 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes en la Comunidad Foral de Navarra en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

Por otro lado, sobre la base de esa misma norma se excluyen del cómputo de los ingresos familiares ponderados en las actuaciones protegibles en materia de vivienda las subvenciones por arrendamiento de viviendas incluidas dentro del sistema público de alquiler.

Normativa sobre acción administrativa de fomento.

En este sentido debemos destacar el Decreto Foral 2/2016, de 27 de enero, por el que se modifica el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, y el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra (BON nº 29 de 12 de febrero de 2016) que persigue fomentar e incentivar las actuaciones normalizadas de rehabilitación de vivienda y también las de gran rehabilitación consistentes en la mejora de conjuntos residenciales que incluyan operaciones en los edificios de viviendas, incrementando su eficiencia energética.

El Decreto Foral 61/2013 también ha sido modificado ampliamente por la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda (BON nº 251 ext., de 31 de diciembre).

Por último, se puede destacar la RESOLUCIÓN 2/2020, de 4 de febrero, del Director General de Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria de la subvención a los propietarios de viviendas que cedan las mismas a Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

(NASUVINSA) para el programa de vivienda “Bolsa de alquiler”, así como las bases reguladoras de dicha subvención (BON nº 56, de 17/03/2020).

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

El Decreto-ley Foral 2/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueban medidas urgentes para responder al impacto generado por la crisis sanitaria del coronavirus (COVID-19), publicado en el BON el 26 de marzo de 2020, establece medidas que se dirigen principalmente a facilitar la pervivencia de los expedientes en curso de promoción de vivienda protegida y rehabilitación protegida (motores de actividad económica), así como ayudar a las familias inquilinas, sea en viviendas libres o protegidas, con una situación económica precaria. Además, en el caso del parque de viviendas protegidas, fomentan la concesión de moras y condonaciones de renta por parte de las empresas promotoras.

Normativa fiscal en materia de vivienda:

La Ley Foral 8/2012, de 4 de mayo, de medidas tributarias relativas a la protección de deudores hipotecarios sin recursos (BON nº 90 de 14 de mayo de 2012) adapta a la Comunidad Foral de Navarra el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Para ello:

- Dispone la exención del incremento de patrimonio que se ponga de manifiesto en la dación en pago de la vivienda.
- Establece que las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del citado Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados

Por otra parte, y por virtud de la Ley Foral 23/2015, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias, se restringe de manera considerable el ámbito de aplicación de la deducción por vivienda en el ámbito del IRPF. Así, la deducción por adquisición de vivienda habitual es objeto de una profunda reforma. Con carácter general, solamente dará derecho a deducción la adquisición de vivienda habitual del sujeto pasivo que cumpla los requisitos para ser calificada como vivienda protegida y sobre la que subsista, en el momento de la adquisición, una limitación del precio de venta. Además, se suprime la deducción por rehabilitación de vivienda habitual y la deducción por aportaciones a cuentas vivienda.

Con la finalidad de facilitar el acceso al alquiler de las personas jóvenes, la LEY FORAL 21/2020, de 29 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias y de modificación del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BON nº 304, de 31 de diciembre de 2020) se establece que el abono de la deducción por arrendamiento para emancipación (Emanzipa) se realizará con periodicidad mensual en lugar de trimestral.

En otro orden de cosas, hay que señalar que, con fecha 21 de enero de 2017, se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo. Esta nueva regulación pretende arbitrar un cauce sencillo y ordenado, de carácter voluntario para el consumidor, que facilite que pueda llegar a un acuerdo con la entidad de crédito que les permita solucionar sus diferencias mediante la restitución de dichas cantidades.

Teniendo en cuenta que dicha restitución produce efectos fiscales, la Ley Foral 2/2017, de 6 de abril, para regular la protección de los contribuyentes en materia de cláusulas suelo (BON nº 71 de 11 de abril de 2017), regula el tratamiento fiscal de las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos derivadas de acuerdos celebrados con las entidades financieras, a cuyo fin se modifica la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Texto Refundido de la Ley Foral sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio.

Por otro lado, la Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra (BON 250, de 31 de diciembre de 2018) modifica el Texto Refundido de la Ley Foral sobre la Renta de las Personas Físicas en dos aspectos:

- Añade un nuevo artículo 68.quinquies que lleva como rúbrica *“Deducciones para facilitar el acceso a una vivienda en régimen de alquiler”*
- Añade la disposición transitoria vigesimoséptima relativa a la aplicación de las deducciones por arrendamiento para acceso a vivienda en 2019 y 2020.

Normativa sobre cooperativas:

Las cooperativas de viviendas se regulan en el artículo 68 de la Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de cooperativas de Navarra.

§ 2

Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 60, de 17 de mayo de 2010
«BOE» núm. 132, de 31 de mayo de 2010
Última modificación: 11 de julio de 2025
Referencia: BOE-A-2010-8618

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra.

LEY FORAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

El artículo 44 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, reconoce, con el carácter de exclusiva, la competencia foral en materia de vivienda, junto con las de ordenación del territorio y urbanismo.

En ejercicio de esta competencia exclusiva, el Parlamento de Navarra ha aprobado en los últimos años numerosas normas legales dirigidas a hacer efectivo en Navarra el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido por el artículo 47 de la Constitución Española.

En este sentido, destacan la Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, de Medidas de Intervención en Materia de Suelo y Vivienda, la Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre, Reguladora del Sistema y Modelos de Financiación de las Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda, la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y finalmente la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. Todas ellas, y atendiendo en cada momento a las circunstancias socio-económicas, se mostraron como instrumentos eficaces para atender a las necesidades de vivienda protegida de la ciudadanía navarra.

Por otra parte, y como consecuencia de la política de vivienda que a lo largo de estos años se ha desarrollado en la Comunidad Foral, Navarra es en la actualidad la Comunidad Autónoma con el mayor porcentaje de construcción de vivienda protegida por habitante, es la Comunidad donde la relación de demandantes por vivienda protegida es la menor de todo el Estado, donde el porcentaje de reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda

protegida se encuentra entre los más elevados del Estado y donde el esfuerzo en el apoyo económico a la rehabilitación residencial no tiene parangón en todo el territorio nacional. Todo ello ha colocado a Navarra como una Comunidad pionera en materia de vivienda.

Sin embargo, reconociendo la validez y eficacia de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y siendo conscientes de que el impulso de la vivienda protegida ha sido en los últimos años una de las áreas de actuación preferente dentro de las políticas sociales realizadas por el Gobierno de Navarra, se constata que todavía quedan objetivos por cumplir y proponer para que la Comunidad Foral pueda seguir avanzando y profundizando en el compromiso de buscar soluciones y dar cumplimiento al 100 por 100 de la demanda de vivienda protegida que existe, y desde la convicción de que precisamente la vivienda, más allá de un bien cuyo derecho está reconocido por la Constitución Española, constituye a su vez un elemento que condiciona, y puede llegar incluso a limitar de forma seria el proyecto vital y profesional de las personas y las familias, el Gobierno de Navarra y el Partido Socialista de Navarra suscribieron, el 24 de julio de 2008, el Pacto Social por la Vivienda 2008-2011.

2

Generar suelo, distribuido de forma razonable por todo el territorio foral, donde poder materializar nuevas viviendas protegidas, fomentar la cultura del alquiler y de la rehabilitación articulando a tal fin ayudas de diferentes tipos, generar consensos que permitan una mayor y mejor colaboración entre el Gobierno de Navarra y las Entidades Locales, piezas clave para el éxito futuro de cuantas medidas puedan ponerse en marcha y dar respuesta a la situación de crisis económica, son el resumen de los objetivos fundamentales de este Pacto Social por la Vivienda en Navarra.

Con la aprobación de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, se dieron los primeros pasos en la consecución de los objetivos propuestos. No obstante, es necesario seguir avanzando y estableciendo las medidas y condiciones que permitan llenar de contenido el derecho a disfrutar de una vivienda.

3

La presente Ley Foral se estructura en seis títulos y consta de setenta y cuatro artículos, diez disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

4

El Título I recoge el objeto, finalidad y principios de la Ley Foral, las actuaciones protegibles en materia de vivienda, los principios que han de guiar la actuación de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda y se definen una serie de conceptos con la finalidad de aclarar determinados aspectos de la Ley Foral, facilitando así su aplicación. Por último, se recogen los plazos administrativos para la resolución de las solicitudes en materia de vivienda, dando así cumplimiento a los requisitos establecidos por la normativa básica estatal de procedimiento administrativo común para el establecimiento del sentido del silencio.

5

El Título II regula el concepto, las características y tipologías existentes de vivienda protegida, así como el contenido de la actividad pública de fomento en materia de vivienda.

En este Título destaca la reducción de los tipos de vivienda protegida. Se establece un único tipo de vivienda de Protección Oficial; ello unido a la aplicación de un baremo en el que la necesidad de vivienda se vincula a circunstancias muy variadas de tipo familiar y social, y no sólo económico, así como la previsión de las reservas de vivienda por tramos de renta, facilitará la integración social y evitará la segregación de personas por sus niveles de renta. La ley prevé además un incremento de subvenciones para compensar a los sectores con rentas más bajas la desaparición del régimen especial.

En el capítulo II destaca la regulación del Programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas, la conocida como «Bolsa de alquiler», una iniciativa para movilizar en el mercado las viviendas vacías pero sin que en ningún caso pueda entenderse el acceso de viviendas a este Programa como un derecho del propietario-arrendador.

Por último, se incide en la técnica del fomento para lograr que en las zonas en las que existe necesidad acreditada de vivienda, las viviendas desocupas se incorporen al mercado a través del programa de la Bolsa de alquiler.

6

El Título III regula el sistema de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida: requisitos, baremos de acceso a vivienda protegida en propiedad y alquiler, las reservas y tramos de renta en los que se han de distribuir las viviendas de una determinada promoción, y finalmente el diseño del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

La experiencia acumulada a lo largo de estos últimos años, ha permitido conocer el perfil del solicitante de vivienda protegida, con lo que la nueva regulación pretende acomodar los requisitos generales de acceso a este perfil. En este sentido, se han incrementado los ingresos mínimos exigidos para acceder a una vivienda protegida y se han disminuido los ingresos máximos que limitan dicho acceso.

No obstante, se regulan excepciones al cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida, tanto para impedir que puedan quedar viviendas sin adjudicar como para atender las especiales circunstancias de determinados colectivos.

Por primera vez, establece un tratamiento específico al régimen de alquiler de vivienda protegida, en el que sobresalen los siguientes aspectos:

Únicamente pueden obtener la calificación en régimen de alquiler las viviendas de protección oficial.

Se establecen unos ingresos mínimos específicos para el acceso a este tipo de viviendas.

Se amplían las reservas previstas para el acceso en régimen compraventa, dado que, por un lado, se incrementa a un 6 por 100 la reserva de viviendas a personas víctimas de violencia de género, y por otro, se prevé una reserva específica de este tipo de viviendas para personas con necesidad de Viviendas de Integración Social.

Se establece un nuevo y único Baremo de acceso.

Con este planteamiento la Ley Foral prioriza el alquiler para aquellas personas que por su juventud o circunstancias familiares no tienen un proyecto familiar y laboral estable, para las personas que por su nivel de renta o condiciones socioeconómicas el alquiler es la opción real y válida para solucionar la necesidad de alojamiento, o para aquellos solicitantes que por otras circunstancias profesionales o personales no desean vincularse al territorio favoreciendo la movilidad. Por el contrario en el acceso a la propiedad se prima a aquellos solicitantes que acreditan antigüedad en su vida laboral, lo que les otorga cierta estabilidad y capacidad económica para hacer frente a la financiación de la vivienda, que han realizado un esfuerzo económico en el ahorro con destino a la compra, y que han utilizado el alquiler como paso previo para acceder a la propiedad.

En último lugar, se establecen algunas líneas del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, destacando que únicamente se podrán adjudicar viviendas protegidas de más de 90 m² a unidades familiares compuestas por, al menos, 3 miembros, así como la introducción de una nueva fase en el procedimiento de adjudicación de viviendas: La autorización para la firma de los contratos. Con esta nueva fase se pretende realizar un control previo a la firma del contrato de compraventa o alquiler, del cumplimiento por el solicitante de los requisitos mínimos de acceso, así como de los apartados del baremo en los que tuviera derecho a obtener puntuación, evitando las disfuncionalidades detectadas con el sistema anterior.

En la nueva regulación, el Censo nace con el doble objetivo de centralizar y facilitar a los poderes públicos toda la información relativa a la demanda de vivienda protegida, y de establecer un sistema de adjudicación de vivienda protegida totalmente público, ágil y transparente. La inscripción en el Censo se regula como un requisito general para el acceso a una vivienda protegida, y todas las promociones de vivienda protegida se adjudicarán, con

carácter general, entre las personas previamente inscritas. Será responsabilidad del solicitante mantener actualizados sus datos, así como renovar su inscripción. El sistema proporcionará a los solicitantes de vivienda protegida toda la información relativa a las promociones en curso y con trascendencia para el acceso a la vivienda protegida.

El Censo se ha diseñado como un instrumento que resultará de gran utilidad a la hora de elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda, que asegurará el control y seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la adjudicación de las viviendas protegidas, y que proporcionará las garantías necesarias y facilitará las gestiones a los solicitantes.

7

La presente Ley Foral dedica el título IV a la rehabilitación de viviendas, actividad destinada a mejorar las condiciones de vida de la población de nuestros pueblos y ciudades, que induce una cantidad de empleo comparativamente mayor que la nueva edificación, y contribuye a alcanzar el objetivo de la Estrategia Territorial de Navarra de hacer de esta Comunidad un territorio culto y equilibrado; culto porque preserva y mejora el patrimonio arquitectónico residencial, y equilibrado porque no consume suelo, incrementa la accesibilidad universal, y la eficiencia energética de los edificios y optimiza el aprovechamiento de las infraestructuras y dotaciones existentes, fijando a las personas en los barrios, pueblos y ambientes en que habitan, evitando así su desarraigo. Además de las actuaciones clásicas de rehabilitación se pone el acento en actuaciones rehabilitadoras sostenibles, y se favorece el pasar de la rehabilitación aislada de viviendas y edificios a la gran rehabilitación de conjuntos residenciales rurales y urbanos, lo que supone un avance conceptual en la acción rehabilitadora.

8

El Título V recoge de forma extensa y detallada los requisitos que ha de cumplir la publicidad de la venta y arrendamiento de viviendas, las obligaciones informativas de los promotores a los compradores y arrendatarios de vivienda y establece la obligación de crear y mantener actualizado en Internet un sitio web informativo en materia de vivienda, incidiendo de esta manera en la protección del consumidor como parte más débil de la relación jurídica.

En la línea de las previsiones contenidas en la Ley Foral 7/2006, de 20 de junio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios, la presente Ley Foral realiza un apunte en el fomento al Sistema Arbitral de Consumo, como vía para la resolución de posibles quejas en materia de vivienda protegida.

9

El Título VI, que se desarrolla en tres capítulos, está dedicado al control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida.

Comienza el título con la fijación del plazo de duración del régimen de las viviendas protegidas. En este sentido se ha optado por una continuidad de la regulación anterior respecto a la duración del régimen de protección, en el convencimiento de que en los actuales momentos económicos se trata de una opción válida para favorecer la promoción privada de viviendas protegidas evitando que un exceso de limitaciones a que se sujete este tipo de viviendas pudiera provocar un retroceso en la demanda.

En la medida que se ha mostrado como un medio eficaz en la prevención del fraude se continúa con un sistema de control público de los actos de disposición de las viviendas protegidas. Sistema articulado en la obligación de comunicación previa de las primeras y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas a efectos de facilitar, en su caso, el ejercicio por la Administración Foral de los derechos de adquisición preferente, así como en el establecimiento de una prohibición temporal de disponer a título gratuito de la vivienda protegida.

No obstante, y para la mejor adecuación de las viviendas protegidas a las necesidades de sus ocupantes (localización, superficie, diseño...) se abre la posibilidad al negocio jurídico

de la permuta de vivienda protegida, estableciendo ciertos requisitos y cautelas para prevenir posibles fraudes encubiertos.

La figura de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad ya contemplada en la Ley Foral 8/2004, se ampara y extiende en la presente Ley Foral regulando nuevas causas.

Finalmente, y dado que no puede olvidarse que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo es a que ésta sea además accesible, es decir, sin barreras que impidan su real disfrute por personas discapacitadas y en aras de lograr esta accesibilidad universal se regula como causa justificativa de la expropiación forzosa, la necesidad de suprimir barreras arquitectónicas y mejorar la accesibilidad a los edificios de uso predominantemente residencial.

El último de los Capítulos regula la inspección, la defensa y restauración de la legalidad y el régimen sancionador.

Destaca que, por primera vez, se regula la actuación inspectora en materia de vivienda, sus funciones, así como el contenido de las actas derivadas del ejercicio de la misma, previéndose el apoyo de la Policía Foral. La lucha contra el fraude en materia de vivienda y, en especial, del control del uso de las viviendas protegidas requiere de la colaboración de las empresas suministradoras de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía que deben proporcionar a la Administración, cuantos datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la efectiva ocupación de las viviendas les sean requeridos. Como contrapartida se destaca la posibilidad de solicitar la autorización administrativa de desocupación temporal de la vivienda protegida, dando así respuesta a quienes, por motivos suficientemente justificados, no pueden cumplir con la obligación de destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, y el alquiler no resulta una opción válida por la provisionalidad de la desocupación. Eso sí, ha de entenderse que la solicitud de esta autorización deberá ser realizada por los interesados antes de las actuaciones de inspección que, en su caso, pueda realizar el Departamento competente en materia de vivienda.

La Ley Foral amplía el cuadro de infracciones incluyendo aquellas conductas que durante la vigencia de la Ley Foral 8/2004 se mostraron merecedoras de sanción administrativa. Asimismo, se perfila y se profundiza en el régimen jurídico del procedimiento sancionador, regulándose cuestiones como la responsabilidad de las infracciones o las infracciones independientes o conexas. Y se prevé la posibilidad de imponer multas coercitivas a quienes no cumplan con las obligaciones en materia de vivienda.

10

En cuanto a las competencias de las administraciones públicas, la Ley Foral posibilita que las entidades locales, en el marco de su autonomía, ejerzan sus competencias en materia de vivienda, y habilita a que, en las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo sobre suelo de titularidad municipal, el Ayuntamiento pueda adquirir hasta el 15 por 100 del total de las viviendas de la promoción para alquilarlas o cederlas, de acuerdo con sus objetivos de política municipal de vivienda.

11

La Ley Foral prevé un régimen transitorio para cuestiones tales como el establecimiento de las causas que pueden dar lugar a la autorización administrativa de desocupación temporal de una vivienda protegida o la determinación de unos ingresos mínimos exigibles para el acceso a una vivienda protegida, en tanto no se desarrollen reglamentariamente, así como para otra serie de situaciones o actuaciones afectadas por la aprobación de esta Ley Foral, como las convocatorias públicas cuyo procedimiento de adjudicación se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

12

La disposición final primera modifica el artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 con la finalidad de ampliar el estándar mínimo de vivienda protegida hasta alcanzar el 70 por 100 en los Planes Generales de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento

supramunicipal de la comarca de Pamplona, donde se concentra la demanda de vivienda protegida, manteniéndose el 50 por 100 para el resto del territorio. No obstante se prevé que cuando la actuación de urbanización sea objetivamente inviable el porcentaje del 70 por 100 se podrá reducir al 50 por 100.

Asimismo, se modifica la distribución interna de este estándar, pasando al 70 por 100 del total de las viviendas protegidas, el mínimo a dedicar a la construcción de viviendas de protección oficial.

No obstante, se amplía la posibilidad de excepcionar el cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida a los Ayuntamientos de más de 10.000 habitantes de fuera de la comarca de Pamplona, que justifiquen que la necesidad de vivienda protegida no es necesariamente correlativa a la edificabilidad residencial prevista. Asimismo, con la finalidad de facilitar la gestión urbanística, se prevé otra posible excepción al estándar cuando el incremento del número de viviendas propuesto sea igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbano consolidado.

En último lugar, destaca el estudio que los Ayuntamientos deberán acompañar en la aprobación inicial de la revisión de su Plan General Municipal sobre la adecuación de la tipología y tamaño de las viviendas protegidas previstas en el nuevo Plan, en relación con la demanda existente.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley Foral tiene por objeto:

- a) Contribuir a garantizar en Navarra el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que reconoce el artículo 47 de la Constitución, regulando la oferta de vivienda protegida de modo que se adecue en la mayor medida posible a las necesidades reales.
- b) Fomentar la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas.
- c) Establecer las condiciones, medidas y procedimientos que permitan llenar plenamente de contenido el derecho al disfrute de una vivienda de toda la ciudadanía.
- d) Establecer el régimen jurídico y los requisitos de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas, a través de la regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.
- e) Asimismo, además de las actuaciones protegibles en materia de vivienda, la presente Ley Foral regula diversos aspectos de su régimen legal, así como medidas de fomento de la calidad de la construcción, de control y prevención del fraude y de defensa y restauración de la legalidad.

Artículo 2. *Actuaciones protegibles.*

1. Se consideran actuaciones protegibles por las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, entre otras:

- a) La adquisición, promoción y urbanización de suelo destinado a albergar viviendas protegidas.
- b) La adquisición de suelo con destino a la promoción de viviendas en régimen de alquiler con limitación de precio máximo de renta.
- c) La promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento.
- d) La rehabilitación de viviendas o edificios y sus obras complementarias o de urbanización, así como la adquisición de inmuebles para su rehabilitación, o para su demolición con fines vinculados a la obtención de espacios libres y dotacionales.
- e) La adquisición, arrendamiento y adjudicación de viviendas protegidas, o viviendas usadas en actuaciones o programas impulsados por la administración de la Comunidad Foral.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

f) La realización de obras y proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales, de bioconstrucción, de ahorro energético y de arquitectura bioclimática.

g) La compraventa de viviendas usadas siempre que su precio no exceda del precio equivalente al del metro cuadrado de vivienda de precio tasado.

h) La adecuación de viviendas en materia de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

i) La promoción de alojamientos dotacionales.

2. La construcción de viviendas protegidas, así como la rehabilitación protegida de viviendas, deberá realizarse conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y el planeamiento que resulten aplicables, previa obtención de las correspondientes licencias municipales y demás autorizaciones administrativas.

Artículo 3. *Principios rectores en materia de vivienda.*

La intervención de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

a) De orden social:

Facilitar una oferta de vivienda adecuada a las necesidades reales.

Mejorar la calidad de las viviendas y de su entorno.

Consecución de una oferta de vivienda protegida, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorial y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas, de discapacidad o de cualquier otra índole.

b) De orden medioambiental y desarrollo sostenible y equilibrado:

Conservación, rehabilitación, reforma o renovación del parque inmobiliario residencial existente.

Ahorro y eficiencia energética.

Sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda. Primar y apostar por criterios de sostenibilidad, control en la ocupación del suelo y movilidad sostenible.

Controlar el adecuado uso del suelo considerándolo un recurso no renovable.

Mejorar la integración de la edificación en el medio natural.

Permitir el disfrute por los ciudadanos de una vivienda, digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

c) De orden administrativo:

Servicio efectivo y proximidad de la Administración a los ciudadanos.

Racionalización y agilización de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión.

Transparencia y publicidad de la actuación administrativa que garantice la efectividad del ejercicio de los derechos que la presente Ley Foral atribuye a los ciudadanos.

Cooperación y coordinación entre los órganos y organismos públicos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, así como entre las diferentes Administraciones públicas.

Programación, planificación, eficacia en el cumplimiento de objetivos, eficiencia en la asignación y en la utilización de recursos públicos, agilidad, responsabilidad y control de la gestión y los resultados de las políticas públicas.

Economía, suficiencia, adecuación y racionalización de los medios a los fines.

Simplificación y racionalización de la actividad administrativa.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

Participación de los movimientos asociativos representativos de los intereses de distintos colectivos a través de diferentes órganos de representación ciudadana.

Artículo 3 bis. *Derecho subjetivo de acceso a vivienda y servicio social de interés general.*

1. Toda persona empadronada en Navarra tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en términos de tamaño y calidad, y a disfrutar pacíficamente de la misma. Las Administraciones Públicas de Navarra con competencias en materia de vivienda velarán por la satisfacción y protección de este derecho.

2. En defecto de vivienda disponible, la satisfacción de tal derecho se garantizará mediante un sistema de deducciones fiscales por arrendamiento que serán abonadas de forma anticipada de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley foral y en el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

3. Será directamente exigible ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra la satisfacción del derecho previsto en los apartados anteriores.

4. Cualquier actividad dirigida a posibilitar la satisfacción y protección del derecho a una vivienda digna y adecuada se considerará como un servicio social de interés general.

Artículo 3 ter. *Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).*

Se crea el indicador denominado Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA) cuyo valor será:

- a) Para el ejercicio fiscal 2017: 8.120 euros.
- b) Para el ejercicio fiscal 2018: 8.266,16 euros.
- c) Para los siguientes ejercicios fiscales su cuantía se actualizará en enero de cada año, tomando el valor mayor entre el incremento medio anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) en Navarra en el año anterior, y el de los salarios medios de Navarra estimados por el coste salarial ordinario de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral de los últimos cuatro trimestres con datos disponibles. El nuevo valor se aprobará mediante resolución de la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda, y se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

Artículo 3 quáter. *Sistema de deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda.*

1. Las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral son las establecidas en el artículo 68 quinquies del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio. Con carácter anual, se ampliará progresivamente la edad máxima para optar a la deducción por arrendamiento para emancipación hasta alcanzar los 35 años inclusive.

2. La gestión de este sistema de deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda se llevará a cabo a través del mismo ente propio o ajeno que gestione el censo de solicitantes de vivienda protegida. No obstante, lo anterior, corresponde a la dirección general competente en materia de vivienda dictar los actos y resoluciones derivados de su gestión.

Artículo 3 quinquies. *Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda.*

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones directas o indirectas ni acoso.

2. En cumplimiento del precepto a que se refiere el apartado 1, las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.

3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:

- a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe en algún aspecto relacionado con la vivienda un trato diferente del recibido por otra persona en una

situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda. A efectos de la presente ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de las personas propietarias de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario.

Artículo 4. Conceptos legales.

1. La calificación provisional es el acto administrativo por el que la Administración de la Comunidad Foral de Navarra reconoce que una promoción de viviendas protegidas sin terminar o una obra a realizar de rehabilitación de viviendas podrá obtener la calificación definitiva si se finaliza conforme a la documentación que su promotor presentó y al cumplimiento de la normativa aplicable.

2. La calificación definitiva es el acto administrativo por el que la Administración de la Comunidad Foral de Navarra reconoce que una promoción de viviendas protegidas o una obra de rehabilitación de viviendas está terminada y cumple con la normativa jurídica, económica y técnica aplicable.

3. Es promotora de vivienda protegida para uso propio la persona física que, de forma individual, o colectiva cuando se constituya en asociación o cooperativa, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de construcción de una vivienda para ser destinada exclusivamente al uso y disfrute de su unidad familiar como residencia habitual. No obstante lo anterior, en el caso de promociones de vivienda protegida en que sea necesaria la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida para proceder a su adjudicación por baremo, no se permitirá que el promotor o promotores se constituyan en asociación o cooperativa.

4. Se considera promotor de viviendas cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

Tienen la consideración de promotores públicos las Administraciones Públicas, sus sociedades instrumentales, y las sociedades públicas, entendiendo por sociedades públicas aquellas en las que la participación, directa o indirecta, de una Administración Pública o de sus organismos públicos represente la mayoría absoluta de su capital social.

Las funciones del promotor se distinguen de las del constructor, que consisten en asumir el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales propios o ajenos las obras o parte de las mismas con sujeción al correspondiente proyecto, si bien las funciones de promotor y constructor podrán ser asumidas por la misma persona física o jurídica.

5. Los ingresos familiares ponderados se determinarán aplicando coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar, edad, presencia de discapacitados en la misma y, en su caso, otros factores que reglamentariamente se determinen, teniendo en cuenta criterios de progresividad en su determinación.

6. El concepto de unidad familiar será el que rija al respecto en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con las salvedades previstas en la normativa que resulte de aplicación.

7. A los efectos de esta Ley Foral tienen la consideración de residente navarro en el exterior:

a) Quienes ostenten la nacionalidad española, residan fuera del territorio nacional y su último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro.

b) Los ciudadanos españoles, cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro, que se desplacen temporalmente al exterior, incluyendo a quienes lo hagan en el ejercicio del derecho a la libre circulación.

c) Los españoles de origen, cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro, que retornen a España para fijar su residencia, siempre que ostenten la nacionalidad española antes del regreso.

d) Los familiares de los anteriormente mencionados, entendiéndose por tales el cónyuge no separado legalmente o la pareja estable y los descendientes hasta el primer grado, que tengan la condición de personas con discapacidad o sean menores de 21 años o mayores de dicha edad que estén a su cargo y que dependan de ellos económicamente.

8. Se consideran Viviendas de Integración Social las viviendas radicadas en Navarra destinadas a la población necesitada de mayor protección social, que sean adquiridas o arrendadas por personas que participen en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social de la Administración de la Comunidad Foral, o bien reconocidas por ésta mediante convenios suscritos con entidades locales y/o entes sin ánimo de lucro, así como aquellas viviendas adquiridas por las entidades locales o entes sin ánimo de lucro que colaboren mediante convenio con la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social, a fin de que queden afectas al alquiler.

9. Se entenderá por alojamientos dotacionales los equipamientos comunitarios de titularidad pública promovidos con finalidad de servicio público y con el objeto de atender de forma rotatoria situaciones específicas de dificultad en el acceso a un alojamiento digno por parte de determinados colectivos sociales.

Se promoverán, o bien directamente por las administraciones públicas titulares de las parcelas o por empresas públicas en caso de cesión, o bien mediante la constitución de concesiones administrativas sobre los mismos a favor de terceras personas para que los construyan, rehabiliten y gestionen.

Para el desarrollo de los alojamientos dotacionales en su condición de equipamiento dotacional público, las administraciones públicas podrán adquirir los suelos necesarios conforme a la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, o mediante convenio con otras administraciones públicas. Los alojamientos dotacionales de titularidad pública foral quedarán incorporados al Banco Foral de Suelo Público.

Reglamentariamente se establecerá el régimen jurídico aplicable en cuanto al acceso, funcionamiento y condiciones de la ocupación de los alojamientos dotacionales de titularidad del Gobierno de Navarra. Se podrá aprobar del mismo modo la determinación de las condiciones de calidad, diseño y distribución interior que debe reunir todo alojamiento dotacional en Navarra, así como la regulación de los procedimientos de inspección y control de la construcción y utilización de los mismos.

Se regirán por el principio de unidad de explotación, no siendo factible la división interior del alojamiento en el régimen de propiedad horizontal. Ello se dispone sin perjuicio de que dicho alojamiento dotacional pueda compartir edificación con otros usos urbanísticos distintos, en cuyo caso el alojamiento dotacional quedará configurado como un elemento privativo diferenciado de los otros elementos que se integran en el mismo régimen de propiedad horizontal, como, por ejemplo, viviendas, locales o aparcamientos.

Artículo 5. *Condición temporal y requisitos aplicables a toda actuación protegible objeto de ayuda económica.*

1. Quien ceda o trasmita por cualquier título la propiedad o los derechos de uso y disfrute sobre una vivienda objeto de ayuda económica del Gobierno de Navarra antes de transcurrir diez años desde la fecha de calificación definitiva de las propias viviendas o de las obras de rehabilitación protegida deberá devolver al Gobierno de Navarra la totalidad de su importe, incrementado en el interés de demora. Si la transmisión afecta a los derechos de parte de los propietarios de la vivienda, la devolución, en tal caso, se referirá al porcentaje de participación que representen los derechos de la transmisión sobre el total de la propiedad.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

Para las viviendas adjudicadas en segunda transmisión, el plazo de diez años empezará a contar desde la fecha de la escritura de transmisión del dominio de la vivienda en favor del nuevo adquirente.

No será de aplicación lo dispuesto en el presente apartado en aquellos supuestos de cesión del uso de viviendas desocupadas que accedan a la Bolsa de Alquiler.

2. Asimismo, procederá la devolución de la parte proporcional de las ayudas percibidas en los casos en que la adjudicación se produzca a favor de uno de los cotitulares de la vivienda, antes de transcurrir ocho años desde la fecha de calificación definitiva de la misma o de las obras de rehabilitación protegida, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables.

3. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica a las cesiones «mortis causa» ni a las transmisiones de titularidad de edificios completos integrados en expedientes de viviendas protegidas calificados definitivamente para alquiler, siempre que, en este último caso, la transmisión sea autorizada por el Departamento competente en materia de vivienda.

Igualmente, lo dispuesto en este artículo no se aplica cuando la vivienda protegida o la vivienda de integración social sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Las previsiones contenidas en este apartado no implicarán la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni del resto de condiciones aplicables a la misma.

Artículo 6. *Plazo administrativo para la resolución de las solicitudes.*

La administración de la Comunidad Foral de Navarra resolverá y notificará, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, cuantas solicitudes se tramiten en materia de calificaciones, descalificaciones, visado de contratos y concesión de ayudas económicas, en los términos que se reflejan en el cuadro inserto a continuación.

Procedimiento	Plazo de notificación	Sentido del silencio
Calificación provisional de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas.	3 meses.	Desestimatorio.
Calificación definitiva de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas.	3 meses.	Desestimatorio.
Solicitud de vivienda adecuada conforme a lo previsto en el artículo 33 de esta ley foral.	6 meses.	Desestimatorio.
Autorización para la percepción de cantidades a cuenta por la compra de viviendas protegidas.	3 meses.	Estimatorio.
Autorización para la firma de contrato de adjudicación y arrendamiento de vivienda protegida.	2 meses.	Estimatorio.
Notificaciones a efectos del ejercicio del derecho de tanteo y retracto previsto en esta ley foral.	60 días.	Renuncia.
Visado de contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento de viviendas protegidas.	2 meses.	Desestimatorio.
Concesión de ayudas económicas directas a promotores, adquirentes, usuarios y adjudicatarios de viviendas protegidas, y para rehabilitación de viviendas.	6 meses.	Desestimatorio.

TÍTULO II

Concepto, características y tipología de vivienda protegida y actividad pública de fomento en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Concepto, características y tipología de la vivienda protegida

Artículo 7. *Concepto de vivienda protegida.*

1. Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, diseño para todos, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en la presente Ley Foral y disposiciones complementarias, reciba la calificación correspondiente para acogerse a un régimen de protección pública.

Asimismo, se considerarán comprendidos en el concepto de vivienda protegida, a efectos de régimen jurídico, beneficios económicos y limitaciones del derecho de propiedad, todos aquellos elementos tales como garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables que a estos efectos consten en la correspondiente calificación definitiva.

2. Los tipos de vivienda protegida, en los términos previstos en la presente Ley Foral, son:

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

a) La vivienda de protección oficial.

b) La vivienda de precio tasado.

3. Las viviendas de protección oficial se calificarán:

- En régimen de propiedad, cuya titularidad podrá ser plena o en derecho de superficie.
- En régimen de arrendamiento.
- En régimen de arrendamiento asequible.
- En régimen de cesión de uso.

Las viviendas de precio tasado únicamente podrán calificarse en régimen de propiedad plena o en derecho de superficie.

4. Tendrán la consideración de viviendas de protección oficial aquellas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para ello. El precio final de las viviendas de protección oficial por metro cuadrado útil en ningún caso superará el equivalente a 1,30 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha y garaje anejo. Asimismo, el precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 17,5 por 100, o el 30 por 100 cuando se trate de promoción de viviendas en régimen de alquiler edificadas sobre parcelas no reservadas por el planeamiento a la promoción de viviendas de protección oficial. Estas previsiones no serán de aplicación a las actuaciones residenciales promovidas por administraciones públicas o sociedades públicas dependientes.

5. Tendrán la consideración de viviendas de precio tasado aquellas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para este tipo de vivienda protegida. El precio final de las viviendas de precio tasado por metro cuadrado útil en ningún caso superará el equivalente a 1,50 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha y garaje anejo. Asimismo, el precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 20 por 100.

6. Podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como viviendas colaborativas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas que hayan alcanzado los 60 años de edad, personas con algún tipo de discapacidad u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

7. Asimismo, podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, las viviendas que cumplan los requisitos que establezca el Departamento competente en materia de vivienda por razones vinculadas al uso de técnicas de construcción que supongan un menor empleo de materiales contaminantes, un mayor confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales, así como aquellas que incorporen todos aquellos elementos necesarios que le den la condición de usabilidad para todas las personas.

8. La pertenencia de la vivienda a cada modalidad de protección pública se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

9. La calificación de las viviendas puede comprender un edificio completo o parte del mismo, sea nuevo o preexistente, entendiéndose por edificio un portal completo de viviendas. En un mismo edificio podrán coexistir:

- Distintos tipos de vivienda protegida, si así lo permite la normativa urbanística, en cuyo caso el requisito de la repercusión máxima del coste del suelo y la urbanización será el aplicable a las viviendas de precio tasado.

- Viviendas libres y protegidas, si así lo permite la normativa urbanística. En tal caso, no será de aplicación el requisito de la repercusión máxima del coste del suelo y la urbanización.

Tampoco será de aplicación el requisito de la repercusión máxima del coste del suelo y la urbanización en el caso de viviendas protegidas creadas a partir de un cambio de uso de la totalidad o parte de un edificio preexistente, establecimiento o local.

10. En el caso de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento o en régimen de arrendamiento asequible, la duración de su destino al arrendamiento será como mínimo de veintiún años, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva. Transcurrido dicho período mínimo, podrán destinarse a la venta con los requisitos de acceso en propiedad en segunda transmisión a las viviendas protegidas, y aplicando, solo en la primera transmisión, el precio máximo aplicable a las viviendas de precio tasado.

11. En el caso de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento con opción de compra, la duración de su destino al arrendamiento será como mínimo de veintiún años, sin perjuicio del ejercicio de la opción de compra, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva. Transcurrido dicho período mínimo sin que se haya ejercido la opción de compra podrán destinarse a la venta con los requisitos de acceso en propiedad en segunda transmisión a las viviendas protegidas, y aplicando el precio máximo aplicable a las viviendas de precio tasado. Si se hubiera ejercido la opción de compra, podrán transmitirse con los requisitos de acceso en propiedad en segunda transmisión a las viviendas protegidas, y aplicando el precio máximo aplicable a las viviendas de precio tasado.

12. Las viviendas a las que se hace alusión en los dos apartados anteriores mantendrán de forma indefinida algún régimen de protección pública.

Artículo 8. Destino.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino de la vivienda, o alguna de sus habitaciones, como segunda residencia o estancia turística.

Las viviendas protegidas deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva, salvo en caso de demora superior a tres meses en la transferencia de la propiedad que resulte imputable al promotor, u otra persona o entidad distinta del adquirente o adjudicatario.

En el caso de alquiler o de adquisición en segunda o posteriores transmisiones de vivienda protegida, así como aquellos en que la suscripción del contrato de compraventa de la vivienda protegida sea posterior a la calificación definitiva, el plazo máximo para ocupar la vivienda será de tres meses, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato de alquiler o elevación a escritura pública del contrato de compraventa.

2. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva.

3. Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando ésta permanezca ocupada durante al menos nueve meses al año, salvo que medie autorización administrativa de desocupación.

4. Reglamentariamente se establecerán los motivos que justifican el otorgamiento de la autorización administrativa para mantener desocupada la vivienda protegida.

Artículo 9. Superficie.

1. Las viviendas de protección oficial deberán tener una superficie útil igual o inferior a 90 metros cuadrados, o a 120 metros cuadrados si se destinan a familias numerosas.

2. Las viviendas de precio tasado deberán tener una superficie útil igual o inferior a 120 metros cuadrados, o a 140 metros cuadrados en caso de que se destinen a familias numerosas.

3. No obstante lo anterior, las viviendas rurales de protección oficial o de precio tasado podrán contar, además, con un máximo de 100 metros cuadrados de anejos vinculados a las mismas y destinados a usos adecuados a las necesidades del medio rural, ampliables a 120 metros cuadrados en el caso de las viviendas de precio tasado, conforme a lo que reglamentariamente se determine. A tal efecto, tendrá consideración de vivienda rural la vivienda unifamiliar promovida para uso propio por quienes justifiquen dedicarse a una actividad agraria.

4. La superficie útil de los apartamentos protegidos en arrendamiento para personas jóvenes se computará conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable con carácter general a las viviendas protegidas, añadiendo a la superficie de las viviendas la parte proporcional que corresponda de superficies de cocinas, comedores, salas, baños y estancias de uso común ubicadas fuera de la superficie privativa de los apartamentos. Estos últimos deberán reunir las condiciones mínimas de diseño establecidas para las viviendas de protección oficial.

Artículo 10. *Precio máximo de venta y renta.*

La calificación como vivienda protegida determina la sujeción de cualesquiera actos de disposición, arrendamiento o adquisición a un precio máximo limitado.

1. Precio máximo de venta.

a) Corresponde a la persona titular del departamento competente en materia de vivienda fijar el precio máximo de venta de las viviendas protegidas y sus anejos, de acuerdo con lo previsto en esta ley foral, debiendo desarrollarse un proceso de participación social previo a su aprobación según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

b) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas se establece en función de los módulos sin ponderar y ponderado.

c) El módulo ponderado será de aplicación, al menos, a las actuaciones relativas a la construcción de nuevas viviendas protegidas, a las de rehabilitación y al tanteo y retracto de viviendas protegidas en construcción, o en primera transmisión hasta un año después de la calificación definitiva.

El módulo sin ponderar se aplicará para determinar el precio máximo de venta de las viviendas protegidas en los siguientes supuestos:

1.º Viviendas que se hayan calificado definitivamente en régimen de propiedad con más de un año de antelación.

2.º Viviendas incluidas en programas de integración social.

3.º Viviendas que sean objeto de tanteo o retracto en segunda transmisión, o en primera cuando haya transcurrido más de un año desde la calificación definitiva.

4.º Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas.

5.º En su caso, otros que reglamentariamente se determinen.

Los módulos de precios máximos de venta se establecerán con periodicidad anual, y se expresarán en euros por metro cuadrado útil de vivienda.

El producto de multiplicar el módulo por el coeficiente que corresponda determina los precios máximos de venta por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas y sus anejos.

En su caso, el Gobierno de Navarra podrá establecer coeficientes zonales que permitan valorar diferencias de costes estimados por zonas.

d) Los módulos se actualizarán anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, mediante el cálculo del valor máximo de venta de las viviendas de protección oficial (VPO), según la siguiente fórmula:

$$VMu = ((1.27 + H/100) \times PEMu) / (0.755 - (F + Co + B)/100), \text{ siendo:}$$

VMu = Valor máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda de protección oficial.

H = Coste de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras, expresado en porcentaje del PEM. El valor normal de este coste será del 7%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

PEMu = Presupuesto de ejecución material expresado en euros por metro cuadrado útil. Para su cálculo se considerará como superficie total útil de una promoción la suma de las superficies totales útiles destinadas a vivienda y garaje, y el 40% de las destinadas a trasteros y locales.

F = Costes financieros del promotor, expresados como porcentaje sobre el precio máximo de venta (VM). El valor normal de este coste será del 4%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

Co = Costes de comercialización, como porcentaje sobre el precio máximo de venta (VM). El valor normal de este coste será del 2%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

B = Beneficio del promotor, expresado como porcentaje del precio máximo de venta (VM). El valor normal de este coste será del 11%. Podrá ser incrementado o disminuido en un punto porcentual mediante justificación técnica.

Para la determinación de estas variables se tomarán en consideración, preferentemente, las promociones públicas de viviendas de protección oficial. Asimismo, también podrán utilizarse los datos de promociones de viviendas de protección oficial que se presenten para su calificación en el departamento competente en materia de vivienda. A tal efecto, dicho departamento podrá requerir a los promotores la aportación de la certificación final de obra u otros datos que resulten de interés para el cálculo de las variables previstas en la fórmula.

e) Módulo ponderado.

Determinado el valor máximo del metro cuadrado útil de la vivienda de protección oficial, el módulo ponderado será el resultado de dividir dicho valor por el coeficiente establecido para determinar los precios máximos de venta por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial y sus anejos.

f) Módulo sin ponderar.

El valor del módulo sin ponderar será el 96 por ciento del valor del módulo ponderado.

g) El precio máximo de venta aplicable a los contratos de transmisión de los derechos de superficie de las viviendas de protección oficial será el 95 % del fijado para la transmisión de la plena propiedad de las viviendas de protección oficial nuevas o usadas, según corresponda.

Por Orden Foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, se aprobará la correspondiente tabla de depreciación de valores, en función del número de años transcurridos desde la constitución del derecho de superficie y/o de los que faltan por transcurrir para la extinción del citado derecho de superficie. Dicha tabla será de aplicación sobre el referido precio máximo inicial.

h) En el caso de viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas, la cuota que las personas socias de dichas cooperativas deban abonar para el pago de la amortización del préstamo hipotecario no podrá superar el precio máximo de alquiler fijado para las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible. Una vez amortizado dicho préstamo la cuota deberá ser bastante para el pago, en su caso, del canon, no pudiendo superar ese precio máximo de arrendamiento. Para las sucesivas transmisiones del derecho de uso, el valor de coste no podrá superar el máximo para las viviendas de venta sujetas al régimen de protección oficial.

2. Precio máximo de renta.

a) A partir de la entrada en vigor de la presente ley foral, el precio máximo de renta aplicable a los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial de régimen especial, viviendas de protección oficial calificadas al amparo de esta ley foral, y viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de propiedad que sean arrendadas por propietarios particulares, será de 5,40 euros el m² útil de vivienda, 60 euros para la totalidad de la superficie del garaje y de 2 euros el m² útil de trastero y resto de anejos.

En el caso de los municipios de población inferior a 10.000 habitantes no situados en la subárea 10.4 del área 10 de la Estrategia Territorial de Navarra, el precio máximo de renta será 5,1 euros metro útil de vivienda, 60 euros para la totalidad de la superficie del garaje y de 2 euros el m² útil de trastero y del resto de anejos.

b) Los precios máximos de renta establecidos en el apartado anterior resultarán de aplicación a las renovaciones de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley foral, que se presenten para su visado administrativo a partir de dicha fecha de entrada en vigor.

Lo dispuesto anteriormente no resultará de aplicación a las prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida, que se regirán por la fórmula de actualización de la renta establecida en el correspondiente contrato. A estos efectos, por prórroga del contrato de arrendamiento se entenderá únicamente la que se produce por un periodo máximo de

hasta 4 años, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Los precios máximos oficiales de renta de las viviendas protegidas establecidos en el apartado a) se irán actualizando anualmente aplicando al precio vigente la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo de los doce meses inmediatamente anteriores, tomando los últimos datos conocidos a fecha 30 de noviembre de cada año. No obstante lo anterior, la actualización del precio de renta de los contratos de arrendamiento que se suscriban tras la entrada en vigor de la presente ley foral se realizará de acuerdo con la normativa básica que resulte de aplicación.

d) El precio máximo de renta de las promociones calificadas para arrendamiento de viviendas de protección oficial de régimen general, de viviendas de precio tasado y de viviendas de precio pactado será el que corresponda conforme a la normativa anteriormente aplicable.

e) No se podrá exigir aval o garantía adicional para concluir el contrato de arrendamiento de vivienda protegida.

f) El precio máximo de renta inicial mensual aplicable a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible será de 8,25 €/m² útil de vivienda; 72,47 euros por plaza de garaje; y 2,41 €/m² útil de trastero y del resto de anejos. El precio se actualizará anualmente un 2 %.

El precio máximo de renta inicial mensual aplicable a los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento asequible será de 8,25 euros por metro cuadrado útil de vivienda; 72,47 euros por plaza de garaje; y 2,41 euros por metro cuadrado útil de trastero y del resto de anejos. El precio se actualizará anualmente un 2 %.

CAPÍTULO II

Actividad pública de fomento en materia de vivienda

Sección 1.ª Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda

Artículo 11. Objetivos generales.

Las Administraciones públicas de Navarra promoverán y fomentarán especialmente:

- a) La construcción de vivienda protegida.
- b) La obtención y urbanización de suelo con destino a vivienda protegida, procurando la concertación con los Ayuntamientos para dotarlo adecuadamente de servicios.
- c) La rehabilitación de viviendas y de áreas urbanas.
- d) El alquiler de viviendas desocupadas.
- e) La promoción de viviendas de alquiler.
- f) La vivienda ecológica mediante la bioconstrucción y el bioclimatismo.
- g) El incremento del parque residencial público vinculado al sistema público de alquiler, por medio de la adquisición de viviendas.

Artículo 12. Arrendamiento con opción de compra.

1. A los efectos previstos en la presente Ley Foral, tendrá la consideración de arrendamiento con opción de compra aquella modalidad en la que al derecho de goce o disfrute de la vivienda protegida por un tiempo determinado y un precio determinable, sujeto a los límites legales, se añade la facultad de adquirir la propiedad en las condiciones de precio y plazo que se establezcan.

2. En los arrendamientos con opción de compra, los pagos en concepto de alquiler podrán ser considerados computables, en la medida y las condiciones que se establezcan reglamentariamente, como pagos a cuenta de la compra, si finalmente se ejercita la opción.

Artículo 13. Programa de intermediación pública para el alquiler de viviendas: Bolsa de alquiler.

1. Las administraciones públicas de Navarra fomentarán el alquiler de viviendas para su acceso a la Bolsa de Alquiler.

2. El departamento competente en materia de vivienda podrá recibir en arrendamiento o cesión de uso viviendas a precios de mercado como medio para proporcionar alquileres, u otras cesiones de uso a precios protegidos, costeando las correspondientes diferencias de precio.

La gestión se podrá realizar a través de medios propios o ajenos, sin que sea de aplicación la obligación reglamentaria de que sea encargada a un ente instrumental. Del mismo modo, no serán de aplicación el resto de referencias hechas a la necesaria existencia de un encargo a un ente instrumental.

3. La gestión se realizará conforme a las condiciones que reglamentariamente se determinen y a lo establecido en este artículo:

a) Se podrán determinar las localidades en las que, en función de la demanda de vivienda protegida, accederán las viviendas a la Bolsa de alquiler.

b) Podrán acceder a la Bolsa de alquiler las viviendas usadas con cédula de habitabilidad que tengan actualizada su instalación eléctrica y cuyo resto de instalaciones y estado de conservación esté en condiciones para su puesta en alquiler inmediato. Este último requisito podrá excepcionarse atendiendo a las circunstancias personales del propietario de la vivienda o a los objetivos del mercado inmobiliario.

c) Transcurrido el plazo establecido para el arrendamiento de la vivienda, el organismo encargado de la gestión del alquiler de la vivienda devolverá la misma a su propietario en el mismo estado en que la recibió y libre de inquilinos, excepto cuando el propietario manifieste su conformidad respecto a la aceptación del inquilino.

d) La vivienda se arrendará a precio no superior al establecido para las viviendas de protección oficial.

e) El Departamento competente en materia de vivienda subvencionará a las personas inquilinas, con las condiciones, requisitos y procedimientos previstos para las viviendas de protección oficial.

Artículo 14. *Programas para la juventud.*

1. El Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos promoverán viviendas protegidas en el marco de programas específicos para la juventud que combinen un alquiler inicial de vivienda de dimensiones apropiadas para los solicitantes con al menos una de las siguientes opciones posteriores:

a) Opción de compra sobre la vivienda alquilada, en caso de no modificarse sustancialmente las circunstancias personales y económicas que motivaron la adjudicación del alquiler inicial.

b) Adjudicación en propiedad de otra vivienda protegida, de características y dimensiones adecuadas a las circunstancias personales y económicas y de accesibilidad y diseño para todos del beneficiario en el momento de adjudicarse, mediante las reservas establecidas para realojados en las promociones sobre suelo público, y previa acreditación del cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para acceder al tipo de vivienda protegida de que se trate.

2. El acceso a viviendas alquiladas en el marco de estos programas específicos para la juventud requerirá la previa aplicación del baremo obligatorio previsto en el Capítulo II del Título III de la presente Ley Foral, con la limitación de edad que se establezca.

3. La duración del alquiler inicial se vinculará a lo dispuesto en el correspondiente programa, sin que pueda ser superior a la del período máximo de vigencia que, en el momento de suscribirse el correspondiente contrato, se reconozca a las cuentas de ahorro para adquisición de vivienda habitual con derecho a deducción fiscal.

Para acceder a la vivienda en propiedad será requisito haber efectuado previamente abonos en la precitada cuenta de ahorro, en las cuantías y los períodos que prevea el correspondiente programa.

Artículo 15. *Fomento de la rehabilitación.*

1. Las Administraciones Públicas de Navarra, en el ámbito de sus competencias respectivas, fomentarán la rehabilitación de viviendas mediante actuaciones encaminadas a

restaurar, consolidar, reponer o ampliar los elementos constructivos y estructurales de las edificaciones para lograr que sirvan a las necesidades de sus ocupantes sin detrimento de su valor arquitectónico, histórico o cultural, teniendo en cuenta criterios de género, accesibilidad universal y diseño para todas las personas, así como los procesos de rehabilitación ecológica que incorporen criterios de bioconstrucción, bioclimatismo y eficiencia energética, en especial, aquellos alineados con las disposiciones generales que se aprueben para la lucha contra el cambio climático y sean facilitadores de la transición hacia un nuevo modelo energético basado en una economía baja en carbono. Para alcanzar esos objetivos se determinará su alineamiento con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, y con los distintos planes y estrategias aprobadas en la Comunidad Foral de Navarra, entre los cuales pueden citarse el Plan de Accesibilidad, el Plan de Discapacidad, el Plan de Inclusión, la estrategia de Economía Circular y Plan de Residuos, el Plan Director de Eliminación del Amianto y el Plan Energético.

Se favorecerán los procesos de gran rehabilitación, rehabilitación agrupada o conjunta, así como las actuaciones en áreas calificadas como de rehabilitación preferente.

2. Las Administraciones Públicas de Navarra, en el ámbito de sus competencias respectivas, facilitarán a la ciudadanía la información necesaria y suficiente y prestarán servicios de apoyo y asesoría integral para la realización de actuaciones protegibles en materia de actuaciones de rehabilitación protegida.

3. Se elaborará un mapa del parque residencial basado en criterios edificatorios y socioeconómicos, y se priorizará la rehabilitación de aquellas áreas que conforme a la clasificación anterior se declaren zonas vulnerables o necesitadas de urgente rehabilitación. En las mismas se subvencionará, en los casos y con las condiciones que reglamentariamente se determinen o conforme lo dispuesto en las correspondientes bases reguladoras, hasta el cien por cien del presupuesto protegible de las obras a llevar a cabo, hasta el límite que cada ejercicio presupuestario establezca.

4. Igualmente se tendrá en cuenta el carácter protegido de determinados bienes inmuebles catalogados en los planes urbanísticos a la hora de determinar la cuantía de la subvención a percibir.

5. Del mismo modo, se realizará un esfuerzo especial para impulsar y favorecer la rehabilitación de la tipología de vivienda unifamiliar aislada de carácter tradicional en el ámbito urbano de las zonas rurales, dinámica muy positiva para las zonas con graves problemas de despoblamiento.

Sección 2.ª Ayudas públicas

Artículo 16. Ayudas a la adquisición de vivienda protegida.

1. Las ayudas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda protegida que legal o reglamentariamente se establezcan se encuadrarán en las siguientes modalidades:

a) Concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor, al adquirente o al adjudicatario, cuyo plazo de amortización no excederá de 35 años.

b) Subsidiación de los préstamos cualificados, respecto de los que el Gobierno de Navarra podrá adoptar compromisos económicos de plazo no superior a 23 años, incluyendo períodos de carencia que no superen los 3 años y plazos de amortización de hasta 20 años, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

c) Subvenciones a fondo perdido.

d) Reducción o descuento sobre el precio de venta o renta.

e) Exenciones, deducciones y desgravaciones fiscales.

f) Cualquier otra clase de ayuda que facilite la financiación del precio de las actuaciones protegibles.

2. Las cuantías de las ayudas destinadas a la adquisición o promoción para uso propio de viviendas protegidas, así como a la rehabilitación de viviendas, que tengan como beneficiarios a familias numerosas, serán superiores a las establecidas con carácter general.

TÍTULO III

Condiciones de acceso a la vivienda protegida

CAPÍTULO I

Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas

Artículo 17. *Requisitos generales de acceso a viviendas protegidas.*

Son requisitos mínimos para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea el título, así como para acceder a financiación pública, los siguientes:

1.º Que se acredite la necesidad de vivienda de acuerdo con lo establecido en los artículos del presente título.

2.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda vaya a destinarla a residencia habitual y permanente.

3.º Que la persona adjudicataria o arrendataria de la vivienda se encuentre inscrita en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

4.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda reúna los requisitos de capacidad económica que, en su caso, se fijen para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, en función de los ingresos familiares y, en su caso, del patrimonio de que dispongan.

5.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda, o cualquier otro miembro de la unidad familiar, incluida la persona conviviente que habite junto con los hijos comunes, aunque no exista vínculo matrimonial o pareja estable, no sean titulares del dominio o de un derecho de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los dos requisitos siguientes:

a) Inadecuación de dicha vivienda para las necesidades de la unidad familiar, en función de las circunstancias que reglamentariamente se determinen.

b) Ofrecimiento de la vivienda o parte alícuota de la misma al Gobierno de Navarra, a una sociedad instrumental del Gobierno de Navarra a la que se encomiende esta función, al Ayuntamiento en que se ubique o a una sociedad instrumental de este último. Cuando se trate del ofrecimiento de la nuda propiedad o de una parte alícuota de vivienda, la persona adjudicataria deberá acreditar fehacientemente, con carácter previo al ofrecimiento previsto anteriormente, que se ha ofrecido la parte alícuota de vivienda al resto de cotitulares o, en su caso, la nuda propiedad al usufructuario de la misma. Asimismo, en el supuesto de personas titulares de vivienda inadecuada por tener impedido su uso durante un periodo superior a dos años como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio, la persona propietaria de la vivienda deberá acreditar fehacientemente el ofrecimiento de la misma a la persona que tenga atribuido el uso.

Cuando se trate de viviendas libres, los ofrecimientos se realizarán por el precio que resulte más elevado entre los dos siguientes:

Valor equivalente al valor catastral.

Valor que resulte de multiplicar el módulo sin ponderar por el coeficiente 1,1 y por la superficie útil de la vivienda.

Cuando la vivienda libre constituya el domicilio de una familia numerosa y ésta carezca de ingresos suficientes para acceder a la vivienda protegida, se podrá incrementar, con los requisitos y en las condiciones que reglamentariamente se determinen, el precio de la vivienda libre, que en ningún caso superará al que podría obtenerse por venta a precio de mercado.

Cuando se trate de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se ofrecerán al precio máximo aplicable en segunda transmisión.

6.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, incluida la persona conviviente que habite junto con los hijos comunes, aunque no exista vínculo

matrimonial o pareja estable, no hayan transmitido el pleno dominio o un derecho de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años. Se exceptúan de este requisito las transmisiones que no hayan generado ingresos superiores a 100.000 euros.

7.º Que la persona adquirente, adjudicataria, promotora para uso propio, arrendataria o beneficiaria de la vivienda cuente con capacidad legal para obligarse y que esté empadronada en algún municipio de Navarra.

Las personas residentes navarras en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro no estarán sujetas al cumplimiento de este requisito de empadronamiento.

Artículo 18. *Requisitos específicos de acceso a viviendas protegidas.*

1. Además de los requisitos generales previstos en el artículo 17, son requisitos específicos de acceso a una vivienda de protección oficial:

a) Que las personas destinatarias tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 4,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

Quando se trate de viviendas en régimen de arrendamiento, las personas destinatarias deberán tener unos ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido en el apartado b) e inferiores a 2,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

Quando se trate de viviendas en régimen de arrendamiento asequible, las personas destinatarias deberán tener unos ingresos familiares ponderados superiores a 2,5 veces e inferiores a 4,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

b) Que las personas destinatarias tengan unos ingresos mínimos superiores a 19.000 euros en régimen de propiedad, en régimen de arrendamiento asequible y en régimen de cesión de uso, y a 5.000 euros en régimen de arrendamiento.

2. Asimismo, son requisitos específicos de acceso a una vivienda de precio tasado:

a) Que las personas destinatarias tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 6,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

b) Que las personas destinatarias tengan unos ingresos mínimos superiores a 24.000 euros en régimen de propiedad.

3. Los ingresos e ingresos familiares ponderados se computarán conforme a lo dispuesto en la presente ley y en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, o la norma reglamentaria que lo sustituya.

En todo caso, se computarán también los ingresos familiares de las personas convivientes que habiten junto con los hijos comunes, aunque no exista vínculo matrimonial o pareja estable.

Artículo 19. *Excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso.*

Sin perjuicio de otras que se puedan establecer reglamentariamente, son excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida establecidos en esta ley foral las siguientes:

a) En aquellas promociones en las que, tras celebrarse el correspondiente procedimiento de adjudicación, se encuentren inscritos en el Censo menos solicitantes que viviendas a adjudicar, una vez transcurridos tres meses desde que se declarara desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda la exención del requisito de acreditar ingresos mínimos por parte de los solicitantes, así como del requisito de estar empadronado en algún municipio de Navarra e inscripción en el Censo.

b) Quedan exceptuadas del requisito de acreditar ingresos mínimos las personas solicitantes que accedan a vivienda protegida a través de las reservas de las letras a), b), e) y f) del artículo 26, así como las personas que accedan a las reservas especiales previstas en el artículo 29.1 de la presente ley foral.

c) Quedan exceptuadas del requisito de no ser titular del dominio o de un derecho de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma las víctimas de violencia de género que accedan a vivienda protegida en régimen de alquiler y las personas que accedan a vivienda protegida a través de la reserva por realojos urbanísticos, siempre y cuando se comprometan a ceder la vivienda sobre la que ostentan tales derechos al programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de Alquiler.

CAPÍTULO II

Censo de solicitantes de vivienda protegida

Artículo 20. *Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

1. El departamento competente en materia de vivienda, mediante los medios propios o ajenos que determine, creará y mantendrá un Censo, a fin de adjudicar las viviendas protegidas y centralizar los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, informaciones sobre baremos, así como cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda. Estos datos serán utilizados para analizar la evolución de la demanda y la situación del mercado inmobiliario a los efectos previstos en la disposición adicional tercera de la presente ley foral.

2. No obstante lo anterior, las viviendas protegidas de titularidad de las administraciones públicas de Navarra o de sociedades públicas de ellas dependientes podrán ser temporalmente adjudicadas a precario en atención a circunstancias excepcionales que impidan de forma transitoria su adjudicación en régimen de arrendamiento o propiedad, siempre que las personas beneficiarias estén incluidas en actuaciones específicas de integración o ayuda social desarrolladas por el ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas o por el Gobierno de Navarra.

3. El departamento competente en materia de vivienda hará públicas a través del Sitio web regulado en el artículo 37 de la presente ley foral las informaciones de que disponga sobre las reservas habilitadas en cada promoción, baremos, número de viviendas y fecha prevista de entrega de las mismas, así como sobre otras características de la promoción. Tales datos se mantendrán actualizados y accesibles para todas las promociones en curso.

Artículo 21. *Solicitud de inscripción.*

1. Solo la persona o personas que cumplan los requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas establecidos en la presente ley foral tienen derecho a inscribirse en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. La inscripción, por sí misma, no da lugar a ningún otro derecho que los previstos en la presente ley foral y normativa de desarrollo, ni supone la adjudicación automática de la vivienda protegida.

2. La solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se presentará debidamente cumplimentada conforme el formulario que al efecto se elabore, y se realizará de forma telemática en caso de solicitarse vivienda protegida en régimen de propiedad, en régimen de arrendamiento o en régimen de arrendamiento asequible, si bien se posibilitará igualmente la inscripción de forma presencial cuando se trate de solicitudes de viviendas en régimen de arrendamiento.

3. Una misma persona no podrá figurar como solicitante de vivienda en más de una solicitud de inscripción en el Censo, y el número máximo de solicitantes por solicitud será de dos personas. El incumplimiento de estos requisitos dará lugar a la exclusión del solicitante o solicitantes.

4. En la solicitud de inscripción se deberá indicar necesariamente el área geográfica o municipios donde interesa la adjudicación de la vivienda protegida, la tipología de la misma y su régimen.

5. La persona solicitante de vivienda protegida se responsabilizará con su inscripción en el Censo de la veracidad de los datos que aporta y de la puntuación que solicita, así como del cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso.

6. La solicitud de inscripción implica la autorización al departamento competente en materia de vivienda y, en su caso, al órgano gestor del Censo, para que puedan recabar del

resto de Departamentos del Gobierno de Navarra u otras administraciones públicas aquellos datos con trascendencia para la adjudicación de la vivienda y concesión de las ayudas.

7. La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos, serán motivos de exclusión del Censo de los solicitantes, con las consecuencias que se determinen.

Artículo 22. *Permanencia en el Censo.*

1. La inscripción deberá renovarse cada dos años. En tanto se mantenga vigente la inscripción, las personas solicitantes censadas deberán comunicar al organismo gestor del Censo todos los datos relativos a las variaciones de su situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes, en un plazo de dos meses contados desde que tales variaciones se produzcan. El incumplimiento de esta obligación será causa de exclusión cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

2. La baremación de las solicitudes se efectuará provisionalmente conforme a las puntuaciones que deriven de los datos obrantes en el Censo, sin perjuicio de su comprobación previa al otorgamiento de la autorización para la firma del contrato o, en su caso, del visado del mismo.

3. La exclusión del Censo de solicitantes impedirá una nueva inscripción en el mismo durante un plazo mínimo de tres meses, excepto en el supuesto establecido en el subapartado a) del apartado 1 del artículo 24 de la presente ley foral.

Artículo 23. *Obligación de inscripción para la adjudicación.*

1. La adjudicación de viviendas protegidas únicamente tendrá lugar entre quienes figuren inscritos en el Censo como solicitantes de vivienda protegida con la antelación que se fije reglamentariamente.

2. Sin perjuicio de lo que se desarrolle reglamentariamente, no será necesaria la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida en los siguientes supuestos:

- a) Personas afectadas por realojos urbanísticos.
- b) Adquirentes y arrendatarios de vivienda protegida en segunda transmisión entre particulares.
- c) Los promotores de una única vivienda unifamiliar para uso propio.
- d) Las personas que accedan a programas específicos de integración social.
- e) Las personas que permuten sus viviendas protegidas.
- f) Las personas que se acojan a los tipos especiales previstos en el apartado 6 del artículo 7, excepto en el caso de promoción de apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad.
- g) Las personas que accedan a promociones de asociaciones privadas sin ánimo de lucro de viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso, y quienes accedan a viviendas declaradas vacantes tras haberse realizado previamente el correspondiente procedimiento de adjudicación de las viviendas.

3. En el caso de viviendas calificadas en régimen de compraventa, podrá solicitarse la exención de adjudicación entre personas inscritas en el Censo de solicitantes cuando el número de viviendas protegidas totales a adjudicar sea igual o inferior a tres. Concedida la exención por resolución de la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda, las personas compradoras no podrán optar a las subvenciones previstas para los adquirentes o adjudicatarios de vivienda protegida.

Artículo 24. *Exclusión del Censo.*

1. Son causas de exclusión del Censo de solicitantes de vivienda protegida, sin perjuicio de otras que se regulen reglamentariamente:

- a) La voluntad expresa del solicitante.
- b) El visado del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento de una vivienda protegida.

c) La renuncia a la vivienda protegida adjudicada, sin causa justificada, en un número de ocasiones que se fijarán reglamentariamente. Asimismo, se establecerán las causas que justifican la renuncia.

d) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas que dan derecho a estar inscrito en el Censo.

e) La revocación de la inscripción por constatación ulterior del incumplimiento originario de las condiciones de acceso al Censo.

f) La falta de renovación de la vigencia de la inscripción en el Censo en el plazo de dos años fijado en el artículo 22 de esta ley foral.

g) Figurar como solicitante de vivienda protegida en más de una solicitud.

h) La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos.

i) La falta de comunicación de los datos relativos a las variaciones de la situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes en el plazo de dos meses desde que tales variaciones se hubieran producido, cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

2. Las consecuencias de la exclusión en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se regularán reglamentariamente.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, se procederá a la exclusión de la persona solicitante:

a) Durante un período de tres años desde el inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación de viviendas, cuando se renuncie a una vivienda calificada en régimen de propiedad que sea acorde con sus preferencias.

b) Durante un período de dos años desde el inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación de viviendas, cuando se renuncie a una vivienda calificada en régimen de arrendamiento o en régimen de arrendamiento asequible que sea acorde con sus preferencias.

CAPÍTULO III

Procedimiento de adjudicación

Sección 1.ª Disposiciones previas

Artículo 25. *Sistema de adjudicación.*

1. Las viviendas protegidas se adjudicarán entre aquellas personas que se encuentren previamente inscritas en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, mediante la aplicación de las siguientes reglas:

a) Las viviendas protegidas en régimen de propiedad plena o en derecho de superficie se asignarán conforme a las reservas previstas en el artículo 26 de la presente ley foral, adjudicándose en atención al baremo fijado en el artículo 28.

b) Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas dentro de las reservas especiales previstas en el artículo 29.1 se adjudicarán mediante la aplicación del baremo fijado en el artículo 30. Las personas solicitantes que accedan por estas reservas especiales no podrán participar en el proceso de selección seguido para la adjudicación de viviendas incluidas dentro de las reservas generales señaladas en el apartado c).

c) Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas dentro de las reservas generales previstas en el artículo 29.2 se adjudicarán por sorteo.

2. En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes no situados en la subárea 10.4 del área 10 de la Estrategia Territorial de Navarra, el departamento competente en materia de vivienda podrá exceptuar de la aplicación de baremo o sorteo e inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida a las viviendas promovidas por Agrupaciones y Cooperativas constituidas íntegramente por personas empadronadas ininterrumpidamente en los mismos con una antigüedad mínima de 1 año.

Artículo 25 bis. *Conceptos relativos a las reservas.*

A los efectos previstos en la presente ley foral:

1. Se considera discapacidad motriz grave aquella que afecte a las extremidades inferiores, siempre que el grado que de ella derive iguale o supere el 40 por 100.

2. Se consideran víctimas del terrorismo aquellas personas que padezcan secuelas que den lugar a un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, así como los cónyuges y familiares en primer grado de los fallecidos, siempre que se trate de consecuencias de actos de terrorismo oficialmente reconocidos como tales.

3. Se consideran víctimas de violencia de género aquellas personas que sean reconocidas como tales por el departamento competente del Gobierno de Navarra en aplicación de la legislación específica sobre esta materia. Las circunstancias en las que estas personas podrán acceder a la propiedad o el alquiler se regularán reglamentariamente. No obstante lo anterior, para el acceso a viviendas protegidas en régimen de propiedad será necesaria la existencia de sentencia firme de cualquier órgano jurisdiccional que declare que la persona ha sido víctima de violencia de género. Dicha sentencia deberá haber sido dictada en los cinco años anteriores a la fecha en que se inicie el procedimiento de adjudicación en el que la persona víctima de violencia de género haya resultado adjudicataria de la vivienda. A la hora de ponderar los ingresos familiares de las víctimas de violencia de género se tendrán en cuenta las mismas disposiciones aplicables a las personas con discapacidad o mayores de 65 años.

Artículo 25 ter. *Distribución de las viviendas por reservas.*

La distribución de las viviendas por reservas previstas en la presente ley foral se efectuará del siguiente modo:

1.º Se dividirá el número cien entre el número total de viviendas de la promoción. La cifra obtenida se aplicará como divisor a los porcentajes correspondientes a cada reserva conforme a lo dispuesto en los artículos 26 y 29 de esta ley foral. La cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada una.

Se habilitarán únicamente aquellas reservas a las que corresponda al menos una vivienda.

2.º Las viviendas protegidas en régimen de propiedad que no queden asignadas de este modo se asignarán a la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26.h).

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible que no queden asignadas a las reservas especiales se asignarán a las reservas generales.

3.º No se autorizará el fraccionamiento espacial o temporal de las promociones cuando se presuma intención de eludir la efectividad de las reservas.

Sección 2.ª Viviendas en régimen de propiedad

Artículo 26. *Reservas.*

Las viviendas protegidas en régimen de propiedad plena o en derecho de superficie se asignarán conforme a las siguientes reservas respecto al número total de viviendas de las promociones a adjudicar:

a) Personas con discapacidad: 6 %. Una vez adjudicadas estas viviendas, y siempre que su ejecución no estuviera finalizada, su construcción se adaptará a las necesidades específicas de la persona adjudicataria.

b) Dentro de la anterior reserva, y cuando el número de viviendas resultante a adjudicar sea igual o superior a dos, se destinarán el cuatro por ciento de las viviendas existentes en la promoción a personas con discapacidad motriz grave. En ausencia de dichos solicitantes, las viviendas se destinarán al resto de personas con discapacidad.

c) Familias numerosas: 3 %.

d) Víctimas del terrorismo: 3 %.

e) Personas víctimas de violencia de género: 3 %.

f) Personas afectadas por realojos urbanísticos: en función de las resoluciones que al respecto adopte la administración actuante con efectos dentro del ámbito de planeamiento urbanístico aplicable, o de los convenios suscritos a tal fin entre los organismos competentes.

g) Empadronados en cualquier municipio de Navarra que no estén incluidos en la reserva de la letra h): el resto, hasta completar el 100 %.

h) En su caso, empadronados con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción con al menos tres años de antigüedad. En caso de viviendas de protección oficial promovidas por un Ayuntamiento o sociedad pública municipal, o por una sociedad pública sobre suelos anteriormente de titularidad municipal transmitidos para esta finalidad, el ayuntamiento podrá determinar el número de viviendas reservadas a las personas empadronadas en el municipio.

i) En las promociones de 50 o más viviendas se preverá una reserva del 2 % para familias numerosas de categoría especial (5 hijos o más).

Artículo 27. Tramos de renta.

Dentro de las reservas previstas en las letras g) y h) del artículo anterior, las viviendas se distribuirán conforme a los siguientes porcentajes:

1. Viviendas protegidas en régimen de propiedad plena:

a) Para las personas solicitantes con ingresos entre el mínimo exigido e ingresos familiares ponderados hasta 3,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), el 60 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 20 por 100 de las de precio tasado.

b) Para las personas solicitantes con ingresos familiares ponderados superiores a 3,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), el 40 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 80 por 100 de las de precio tasado.

2. Viviendas protegidas en régimen de propiedad, en derecho de superficie:

a) Para las personas solicitantes con ingresos entre el mínimo exigido e ingresos familiares ponderados hasta 2,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), el 30 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 20 por 100 de las de precio tasado.

b) Para las personas solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 2,5 y 4,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), el 70 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 80 por 100 de las de precio tasado.

Artículo 28. Baremo.

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a las personas solicitantes de cada tramo de renta conforme a las previsiones contenidas en los artículos precedentes, la adjudicación de las viviendas protegidas en régimen de propiedad, plena o en derecho de superficie, se efectuará conforme a las siguientes puntuaciones:

1. Necesidad acreditada de vivienda: hasta 55 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

a) 7 puntos por cada uno de los solicitantes que suscriban la solicitud y de los componentes de sus respectivas unidades familiares. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, formarán parte de la unidad familiar del solicitante los descendientes menores de edad sobre los que ostente la patria potestad, aunque sea compartida.

b) 10 puntos por ser titular y ocupar una vivienda libre o protegida inadecuada debido a la superficie o distribución de la misma o a la falta de adaptación a las necesidades del solicitante con discapacidad o de algún miembro discapacitado de la unidad familiar, conforme a lo que reglamentariamente se determine.

c) 10 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda dentro del Sistema Público de Alquiler.

d) 5 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda al margen del Sistema Público de Alquiler.

e) 2 puntos por convivir en la vivienda de otras unidades familiares.

f) 2 puntos por ocupar legalmente una vivienda en alquiler sin contrato escrito, cedida o compartida.

Las puntuaciones de los apartados b), c), d), e) y f) no se acumularán entre sí dentro de una misma solicitud.

2. Titularidad, en los últimos cinco años, de una cuenta de ahorro, cuenta corriente, depósito o producto financiero similar, con un saldo igual o superior a 10.000 euros a 31 de diciembre de cada año: 3 puntos por año hasta un máximo de 15 puntos.

3. Empadronamiento ininterrumpido en uno o varios municipios de Navarra: 4 puntos si es superior a 4 años, 8 puntos si es superior a 8 años. Se computarán únicamente los empadronamientos de los últimos 10 años.

4. Por ser persona titular del título en vigor de familia monoparental expedido por la administración de la Comunidad Foral de Navarra: 7 puntos.

Sección 3.^a Viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible

Artículo 29. Reservas en alquiler.

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y en régimen de arrendamiento asequible se asignarán conforme a las siguientes reservas respecto al número total de viviendas de las promociones a adjudicar:

1. Reservas Especiales, distribuidas de la siguiente manera:

a) Personas con necesidad de Viviendas de Integración Social: 5 %. Esta reserva podrá ampliarse o reducirse por el departamento competente en materia de vivienda en función de las necesidades que se aprecien. Del mismo modo, esta reserva podrá habilitarse en promociones que no la tuvieran prevista en el momento de adjudicarse inicialmente las viviendas protegidas.

b) Personas con discapacidad: 6 %. Una vez adjudicadas estas viviendas, y siempre que su ejecución no estuviera finalizada, su construcción se adaptará a las necesidades específicas de la persona adjudicataria. Cuando el número de viviendas resultante a adjudicar sea igual o superior a dos, se destinarán el cuatro por ciento de las viviendas existentes en la promoción a personas con discapacidad motriz grave. En ausencia de dichos solicitantes, las viviendas se destinarán al resto de personas con discapacidad.

c) Familias numerosas: 3 %.

d) Víctimas del terrorismo: 3 %.

e) Personas víctimas de violencia de género: 6 %.

f) Personas afectadas por realojos urbanísticos: en función de las resoluciones que al respecto adopte la administración actuante con efectos dentro del ámbito de planeamiento urbanístico aplicable, o de los convenios suscritos a tal fin entre los organismos competentes.

g) En las promociones de 50 o más viviendas se preverá una reserva del 2 % para familias numerosas de categoría especial (5 hijos o más).

2. Reservas generales.

Las viviendas no incluidas dentro de las reservas especiales señaladas en el apartado 1 serán asignadas de la forma que sigue:

a) Personas con una edad inferior o igual a 35 años y superior o igual a 60 años: 50 % de viviendas, de las cuales el 40 % se asignarán a personas empadronadas con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción de al menos dos años de antigüedad.

b) Resto, hasta completar el 100 % del número total de viviendas de las promociones a adjudicar: el 40 % de estas viviendas se asignarán a personas empadronadas con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción de al menos dos años de antigüedad.

Artículo 30. *Baremo para las reservas especiales.*

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas en cada una de las reservas especiales previstas en el artículo 29.1 se adjudicarán en atención al baremo de puntuación fijado en el artículo 28 de la presente ley foral.

Artículo 30 bis. *Sorteo para las reservas generales.*

1. Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas en cada una de las reservas generales previstas en el artículo 29.2 se adjudicarán, en función del número de dormitorios seleccionado, por sorteo público de forma telemática y ante Notario.

2. Para la celebración del sorteo se atribuirá un número de participación en el mismo a cada persona o unidad familiar incorporada al proceso y un código alfanumérico a cada una de las viviendas de la promoción.

3. Cuando el número de personas incorporadas al procedimiento supere el número de viviendas de la promoción, una vez realizado el sorteo se confeccionará una lista de espera, de la que formarán parte quienes hubieran participado en él sin haber obtenido vivienda.

Sección 4.ª Desarrollo del proceso de adjudicación**Artículo 31.** *Procedimiento de adjudicación.*

1. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas se iniciarán los días 1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre y 1 de diciembre de cada año, e incluirán todas las viviendas en régimen de propiedad a las que se hubiese otorgado la calificación provisional hasta el día inmediatamente anterior a las fechas señaladas.

2. Cada solicitud será objeto de valoración dentro de todas las reservas en las que el solicitante tenga derecho a ser incluido por haber cumplido los requisitos exigidos para ello.

A las personas que opten a viviendas especialmente adaptadas dentro de la reserva de personas con discapacidad motriz grave, así como a viviendas de más de 90 metros cuadrados útiles para familias numerosas, se les asignarán éstas, aunque hayan sido también seleccionadas en otras reservas.

3. Las viviendas no adjudicadas en el tramo de renta superior acrecerán el tramo inmediatamente inferior, y a la inversa.

4. Los empates de puntuación se resolverán conforme al criterio de favorecer a los solicitantes con menores ingresos familiares ponderados; y, ante la persistencia del empate, se tendrán en cuenta para la adjudicación criterios de composición familiar y discapacidad.

5. Las viviendas protegidas de superficie superior a 90 metros cuadrados útiles se adjudicarán a solicitantes cuya unidad familiar esté compuesta, al menos, por 3 miembros, o a personas con discapacidad que presenten limitaciones graves de movilidad; en especial, cuando resulten ser usuarias de sillas de ruedas, salvo que, finalizado el procedimiento de adjudicación, las viviendas hubieran quedado sin adjudicar.

6. Concluido el proceso de baremación de las solicitudes en los casos que proceda, si el número de solicitantes supera el de viviendas a adjudicar, se concederá, mediante anuncio inserto al efecto en el sitio web previsto en el artículo 37 de esta ley foral, un plazo de diez días para que los solicitantes puedan formular alegaciones.

7. El Departamento competente en materia de vivienda, una vez resueltas las alegaciones que, en su caso, se hubieran presentado, procederá a autorizar la firma de los correspondientes contratos de compraventa o arrendamiento con las personas incluidas en la lista provisional de adjudicatarios.

8. En los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas sólo se podrá optar a aquella promoción o aquellas promociones concretas que previamente hayan sido elegidas por la persona solicitante.

A tal efecto, se habilitará un sistema telemático para que las personas solicitantes que tuvieran derecho a participar en un procedimiento de adjudicación elijan la promoción o promociones concretas a las que deseen optar, previa explicación detallada sobre la oferta de dichas promociones.

Artículo 32. *Visado de los contratos.*

1. En el visado del contrato de compraventa o arrendamiento, la persona adjudicataria de la vivienda deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso establecido en esta ley foral, así como la correcta obtención de la puntuación otorgada en aplicación del baremo, todo ello referenciado a las fechas que reglamentariamente se determinen.

En caso de constatarse el incumplimiento de algún requisito mínimo de acceso, o la incorrecta obtención de la puntuación otorgada en aplicación del baremo aplicable, o la ocultación de datos, o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción o el falseamiento de documentos, se procederá, mediante resolución motivada, a denegar el visado del contrato.

2. Asimismo, con el visado de los contratos se asegurará que el promotor de las viviendas ha cumplido con las obligaciones informativas que la presente ley foral establece para la venta o el arrendamiento.

Artículo 33. *Procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada.*

1. Las personas que sean titulares de una vivienda protegida inadecuada por superficie, imposibilidad técnica de adaptación de la vivienda a las necesidades de algún miembro discapacitado de la unidad familiar o, en su caso, distribución, y que cumplan con los requisitos de acceso en propiedad en primera transmisión a las viviendas protegidas establecidos en esta ley foral, podrán solicitar el cambio de la vivienda protegida adjudicada por otra adecuada a sus necesidades. A tal fin, el departamento competente en materia de vivienda resolverá proporcionar al solicitante otra vivienda protegida adecuada en la misma localidad o en un radio máximo de veinte kilómetros, medidos en línea recta desde la vivienda inadecuada. A efectos de adquisición por el Gobierno de Navarra de la vivienda anterior, será aplicable el precio máximo legal.

2. A los efectos previstos en el presente artículo, las personas solicitantes se considerarán integrantes de la reserva destinada a realojados.

3. Si la persona solicitante renuncia a la vivienda adecuada que le haya sido ofrecida, no podrá volver a solicitar nuevamente el cambio de vivienda al amparo de lo establecido en este artículo hasta transcurridos doce meses, contados desde la fecha de la renuncia.

4. Cuando se acredite que la persona solicitante es objetivo de una organización terrorista o víctima de violencia de género y que el cambio de vivienda es necesario para la mejor protección de su seguridad, la facultad prevista en el presente artículo se podrá ejercitar en condiciones de ubicación y plazo distintas de las establecidas con carácter general, conforme a lo que se resuelva en cada caso».

5. Se establecerán reglamentariamente las condiciones de vivienda inadecuada a efectos de acceso a una vivienda protegida de mayor tamaño. En este reglamento podrán establecerse también excepciones o adaptaciones para unidades de convivencia específicas o situaciones de especial vulnerabilidad.

TÍTULO IV

Condiciones constructivas, conservación y mantenimiento de las viviendas

Artículo 34. *Condiciones técnicas de construcción y rehabilitación.*

1. El Gobierno de Navarra podrá dictar normas técnicas específicas para garantizar la calidad técnica y de diseño de las viviendas protegidas. En este sentido, se entenderá por calidad de una vivienda, el conjunto de características y prestaciones que debe reunir para satisfacer las necesidades de los usuarios de vivienda, adaptadas a los estándares de seguridad y confort adecuados a cada momento, y atendiendo siempre a los principios de accesibilidad universal y diseño para todos.

2. Asimismo, podrá establecer las normas técnicas exigibles para el otorgamiento de cédula de habitabilidad a todas las viviendas construidas o rehabilitadas en Navarra, con sujeción a lo dispuesto en la legislación básica sobre edificación.

3. La competencia para otorgar cédulas de habitabilidad será delegable en los Ayuntamientos.

4. Las normas técnicas podrán regular, entre otros, aspectos relativos a las medidas de prevención de riesgos y molestias, a los ascensores o elevadores, al aislamiento térmico y acústico, las orientaciones, la iluminación y ventilación, el aprovechamiento solar pasivo, la inclusión de elementos activos para energías renovables como paneles térmicos y fotovoltaicos, las facilidades de montaje y desmontaje de elementos constructivos, las fuentes propias de energía renovable en su caso, y la recogida selectiva de residuos y aquellos elementos necesarios para garantizar la usabilidad de las viviendas para todas las personas, instrumentando la aplicación en Navarra de la normativa edificatoria emanada de las Directivas comunitarias y del Código Técnico de la Edificación.

5. Las condiciones edificatorias de las viviendas protegidas relativas a técnicas de construcción, empleo de materiales no contaminantes, confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales serán, única y exclusivamente, las que reglamentariamente se establezcan para dichas viviendas por el Gobierno de Navarra en el marco de la legislación básica estatal y la presente Ley Foral.

6. Se podrán autorizar las remodelaciones interiores para la adecuación a las necesidades de los adjudicatarios de viviendas protegidas, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

7. Las personas propietarias de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda, aunque el edificio contenga simultáneamente otros usos, deberán acreditar la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos, mediante el Informe de Evaluación de Edificios, regulado en el Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, o norma que lo sustituya.

La obligación también se extenderá a las viviendas unifamiliares, entendiendo por tales las aisladas o adosadas horizontalmente, aun cuando estas últimas pudieran compartir en planta bajo rasante garajes o trasteros mancomunados, con una antigüedad igual o superior a 75 años, conforme el calendario de presentación previsto en la disposición transitoria decimotercera de la presente ley foral.

8. Será obligatoria la realización del Libro del Edificio Existente en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra en todos los edificios de tipología residencial colectiva obligados a contar con Informe de Evaluación del Edificio. El Libro del Edificio Existente deberá inscribirse en el Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra. Las condiciones de custodia, actualización, transmisión y acceso al Libro del Edificio Existente serán las establecidas en los artículos 2 y 3 del Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio.

9. Para la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad de cualquier vivienda, será necesario contar con el Informe de Evaluación de Edificios, con el resultado de Apto o Apto con deficiencias leves, cuando el mismo sea exigible y el edificio sea propiedad de una persona jurídica, o una única unidad familiar o persona física. Igualmente, no procederá la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad cuando el edificio, con independencia de su titularidad, tenga realizado el Informe de Evaluación de Edificios con el resultado de No apto o No apto provisionalmente.

Artículo 35. *La rehabilitación de viviendas y edificios.*

1. La rehabilitación de viviendas y edificios tiene por objeto mejorar la calidad de vida de los ciudadanos mediante la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción.

2. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas, y referirse a posibilitar, entre otros aspectos que reglamentariamente se determinen, la obtención o mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, los derribos de edificaciones que deban realizarse

en desarrollo del planeamiento urbanístico, la creación de nuevas viviendas como resultado de la segregación o división de las existentes, la accesibilidad universal y diseño para todas las personas eliminando las barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente.

3. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener o recuperar las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación foral de patrimonio cultural, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

4. El Gobierno de Navarra fomentará e incentivará las actuaciones normalizadas de rehabilitación de vivienda y también las de gran rehabilitación consistentes en la mejora de conjuntos residenciales que incluyan operaciones en los edificios de viviendas, incrementando su eficiencia energética, y en la urbanización de su entorno encuadradas en los proyectos de intervención global que, al efecto, apruebe el Departamento competente en materia de vivienda.

TÍTULO V

Información y publicidad sobre las viviendas

CAPÍTULO I

Información y publicidad en materia de vivienda

Artículo 36. *Obligaciones informativas y de publicidad.*

1. La información y publicidad sobre las características materiales de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de adquisición y arrendamiento deberá ajustarse a los principios de buena fe, objetividad y veracidad, sin omitir datos esenciales o que puedan inducir a error a los destinatarios. En todo caso, se especificará si las viviendas a que la publicidad se refiere se encuentran en proyecto, en fase de construcción o terminadas.

2. Las características y condiciones ofrecidas en la publicidad sobre viviendas protegidas serán exigibles ulteriormente por el comprador o arrendatario, aun en el caso de que no se hiciera mención específica en el correspondiente contrato.

3. Son requisitos de la publicidad y la información sobre viviendas protegidas:

a) Se facilitará la información prevista en el Capítulo II del presente Título, al formalizarse la venta, el alquiler o la cesión por cualquier título oneroso de viviendas protegidas.

b) Los promotores de viviendas protegidas y quienes se dediquen a la venta de las mismas en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional deberán proporcionar a los interesados en adquirirlas información previa sobre el contrato cuya suscripción proponen, con una antelación mínima de cinco días respecto del día previsto para suscribirlo.

c) Se prohíbe hacer publicidad de viviendas protegidas con carácter previo a la obtención de la correspondiente calificación provisional.

4. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:

a) La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.

b) La descripción de la vivienda, la superficie útil, la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta, cuando proceda.

c) El precio de venta o de arrendamiento así como las condiciones básicas de financiación, y el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, cuando proceda.

d) Entidad financiera o Compañía de Seguros que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

e) Renta pactada en los últimos contratos de arrendamiento que se hubieran formalizado sobre las viviendas.

Artículo 37. *Sitio web informativo en materia de vivienda protegida.*

1. El Gobierno de Navarra creará y mantendrá actualizado en Internet un sitio web, bajo la dependencia del Departamento competente en materia de vivienda, en el que figurará información general sobre las diferentes actuaciones protegibles en materia de vivienda. El acceso a dicho sitio se realizará a través del Portal de servicios Web del Gobierno de Navarra.

2. El sitio web informativo en materia de vivienda permitirá a los ciudadanos la realización de trámites administrativos a través de vía telemática, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

3. Asimismo, conforme a lo que reglamentariamente se determine, dicho sitio web permitirá a los ciudadanos inscribirse y relacionarse con la Administración en todas las cuestiones relacionadas con el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

CAPÍTULO II

Información a ofrecer en la de venta y arrendamiento de vivienda**Artículo 38.** *Superficie.*

1. La superficie de las viviendas objeto de publicidad se expresará en metros cuadrados útiles y en metros cuadrados construidos con parte proporcional de elementos comunes, especificando en todo momento a cuál de las dos circunstancias se refiere. Cuando se refiera a la superficie útil, en los edificios constituidos o que se constituyan en régimen de propiedad horizontal no podrá computarse la parte proporcional de los elementos comunes en la extensión que se atribuya a cada una de las viviendas.

2. En la publicidad, se precisará si la superficie indicada comprende la de los anejos situados fuera del espacio delimitado de la vivienda. En caso de que así sea, deberá ofrecerse información separada sobre la propia superficie útil de los anejos y la concreta ubicación de los mismos.

Artículo 39. *Información a ofrecer en la venta de vivienda.*

1. Los promotores deberán proporcionar a los adjudicatarios o adquirentes de vivienda en primera transmisión, la información básica sobre sus características que necesariamente incluirá los siguientes aspectos:

a) Datos relativos al promotor: Nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil.

b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos que éste incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente; expresión de que en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas y otros análogos que las disposiciones legales atribuyan al vendedor; forma de pago, expresando la referencia a la exigencia o no de entrada inicial, los pagos aplazados indicando si hay pagos extraordinarios, así como la cantidad correspondiente al préstamo hipotecario y deducción de las subvenciones que pudieran corresponder; referencia a la exigencia o no de entrada inicial; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Características esenciales de la vivienda: Plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda, que tendrán que constar separadamente; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante, orientación principal, grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético con que cuenta y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte;

certificación energética del proyecto del edificio en que se enclava la vivienda si ésta no se encuentra terminada, y si lo está, certificado de eficiencia energética del edificio terminado. De igual forma deberá informarse sobre los elementos de accesibilidad universal y diseño para todos de los que dispone la vivienda y el entorno en que se encuentra.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral del solar y, si se dispone, de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la Comunidad de Propietarios, en el caso de que ésta ya se haya formalizado.

e) Situación administrativa: Copia de la licencia de edificación, así como la cédula de calificación provisional o, en su caso, definitiva cuando se trate de viviendas protegidas terminadas, y cédula de habitabilidad, en el caso de viviendas libres.

2. El comprador de la vivienda podrá exigir al vendedor que le sea mostrado el proyecto técnico con sus modificaciones, el certificado final de obra de la dirección facultativa. Asimismo, tendrá derecho a que le sea exhibida la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal junto con los estatutos que regirán la Comunidad de Propietarios, cuando hayan sido ya otorgados.

3. Si se trata de una transmisión de vivienda en proyecto o construcción, además de los requisitos mencionados, se tienen que hacer constar los plazos de entrega de la vivienda.

4. La información de la venta de vivienda en segunda o posteriores transmisiones deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos en éste incluidos así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: Acreditación de la superficie útil o construida; cuota de participación en su caso; anejos y elementos vinculados a la vivienda; la cédula parcelaria.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y certificado emitido por el administrador de la finca de encontrarse el vendedor al corriente de los pagos a la Comunidad de Propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios con relevancia económica para el comprador en el momento de la compraventa.

Artículo 40. *Información a ofrecer en el arrendamiento de vivienda.*

1. En el arrendamiento de vivienda hay que proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, tanto física como jurídica, así como de las condiciones básicas del contrato.

2. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:

a) Descripción de la vivienda, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.

b) El precio total de la renta y de otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación, así como el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas.

c) Plazo del arrendamiento.

d) Forma de actualización del precio de la renta a lo largo del plazo del arrendamiento.

e) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.

f) Nivel de accesibilidad universal y diseño para todas las personas de la vivienda y su entorno.

g) Renta pactada en los últimos contratos de arrendamiento que se hubieran formalizado sobre las viviendas.

3. Además, en el caso de las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento, el arrendador deberá:

a) Desde el momento en que se obtenga el visado del contrato de arrendamiento, posibilitar al arrendatario, durante un plazo mínimo de 15 días, la presentación de reclamaciones para comunicar la posible existencia de deficiencias, sean o no susceptibles de reparación, con el fin de quede reflejado el estado de la vivienda en el momento de recepción-entrega de la misma. Si las deficiencias así lo aconsejan, podrá incluir reportaje fotográfico que acredite el estado de la vivienda. Por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda podrán establecerse modelos de actas de recepción y entrega de la vivienda.

b) Realizar el cálculo final del precio total de renta a entregar por todos los conceptos por el arrendatario. Si la Comunidad de vecinos se encuentra en el primer año desde su constitución, se deberá informar al inquilino de esta situación y de que los gastos de comunidad son orientativos. Los gastos de la Comunidad se deberán ir ajustando a la realidad de los mismos, justificando dicho ajuste con las cuentas de la Comunidad cada año.

Asimismo, el arrendador está obligado a informar del reparto de los gastos generales establecido en la Declaración de Obra Nueva del Edificio, concretando las partidas que componen dicho gasto y la forma de repartirlo entre las viviendas.

c) Informar sobre los costes de la Comunidad de vecinos, así como de los diferentes suministros cuando éstos no sean individualizables mediante contador, así como el método de imputación o el coste cuando éste se determine mediante una cuantía fija.

d) Informar de las posibles subvenciones concedidas. A tal efecto, el arrendador pondrá a disposición de los arrendatarios una copia de la diligencia de visado administrativo.

e) Informar a los arrendatarios de la fecha en que finaliza el régimen de protección de la vivienda arrendada.

f) Cobrar únicamente por aquellos gastos de suministros generados a partir de la fecha en la que entra en vigor el contrato de arrendamiento.

g) Individualizar el cobro de gastos de servicios o suministros. A tal efecto, el cálculo de los gastos de servicios a abonar por el arrendatario se realizará según sus consumos individuales. No se cobrarán gastos por servicios si no se producen consumos, salvo en el caso de existencia de costes fijos en el suministro de algún servicio prestado por el arrendador o por terceros, se utilicen o no por parte del arrendatario. Estos costes fijos deberán ser indicados expresamente en el contrato de alquiler o documento anexo al mismo. Asimismo, el arrendador pondrá a disposición de los arrendatarios las facturas derivadas de los consumos realizados en sus viviendas, así como las facturas derivadas de la prestación de servicios de suministro que afecten a elementos comunes del edificio.

h) Poner a disposición de los arrendatarios un tablón de anuncios donde se proporcione información relevante.

i) Remitir al departamento competente en materia de vivienda una copia de las cuentas anuales resultantes de la gestión de los elementos comunes del edificio. Esta información será publicada anualmente en el sitio web informativo en materia de vivienda.

Artículo 41. *Contenido del contrato de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas.*

1. Las condiciones particulares del contrato de compraventa y arrendamiento deberán reflejar el contenido de la información suministrada al comprador conforme a lo previsto en la presente Ley Foral. En caso de variación de la superficie en perjuicio del comprador, éste tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.

2. Reglamentariamente se establecerán las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas.

3. Asimismo, se establecerá reglamentariamente la documentación de entrega obligatoria por el transmitente de la vivienda protegida al adjudicatario, adquirente o arrendatario.

4. En los contratos de transmisión del derecho de superficie se hará constar tal circunstancia de forma expresa y separada en el encabezado o pie de página de cada una de las páginas del contrato. Un epígrafe específico del mismo deberá contener una explicación clara y comprensible sobre qué se entiende por derecho de superficie, cuál es el

plazo del mismo, cuáles son las diferencias existentes con respecto a la adquisición de la plena propiedad e, incluso, cuál es la depreciación del valor a lo largo de la vigencia del derecho de superficie.

CAPÍTULO III

Sistema Arbitral de Consumo

Artículo 42. *Sistema Arbitral de Consumo.*

1. La resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al Sistema Arbitral de Consumo previsto en la Ley Foral 7/2006, de 20 de junio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

2. Las Administraciones públicas de Navarra fomentarán el uso del Sistema Arbitral de Consumo para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de vivienda.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, en los concursos convocados por las Administraciones públicas para la enajenación de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas, se valorará favorablemente el compromiso de los licitadores a adherirse al Sistema Arbitral de Consumo.

TÍTULO V BIS

De los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

Artículo 42 bis. *Definición de viviendas deshabitadas.*

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, independientemente del porcentaje de titularidad de la misma y de que se disfrute en plena propiedad o en proindiviso, cuente, por su estado de ejecución, con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas; y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o, si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas.

3. No tendrán la consideración de viviendas deshabitadas las siguientes:

a) Las viviendas habituales. Se presumirá tal carácter para aquellas que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus titulares por declararse como tal a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Y en ausencia de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las que consten como domicilio de empadronamiento en un municipio de Navarra de sus titulares. En los casos en que no sea posible la aplicación de los datos anteriores, la que tenga un mayor consumo en los suministros de agua, electricidad y gas, en su caso.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso sea el de esparcimiento o recreo, entendiéndose como tales las que constituyan segunda residencia de su titular. Podrá tener a estos efectos tal consideración únicamente una vivienda por persona o unidad familiar. En caso de que una persona o unidad familiar sea titular de dos viviendas, se presumirá como vivienda cuyo uso es el de esparcimiento o recreo la vivienda que conforme al punto anterior no tenga la consideración de vivienda habitual. En caso de que una persona o unidad familiar sea titular de tres o más viviendas, se presumirá como vivienda cuyo uso es el de esparcimiento o recreo la vivienda con mayor valor catastral, entre las que no tengan la consideración de vivienda habitual, que tenga consumo en los suministros de agua, electricidad y gas, en su caso.

c) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de con los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y con el resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

d) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

e) Las viviendas radicadas fuera del ámbito geográfico de la Comunidad Foral de Navarra.

f) Las viviendas que, de acuerdo con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, estén en situación de fuera de ordenación y no cuenten con cédula de habitabilidad.

4. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en esta Ley Foral.

5. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta Ley Foral solo se considerará vivienda deshabitada aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

6. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante el procedimiento contradictorio regulado en este título y de acuerdo con lo establecido en la normativa básica de procedimiento administrativo.

Artículo 42 ter. *Indicios de no habitación.*

1. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Carencia de suministros de agua, gas y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del Departamento competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

2. A efectos del consumo de suministros se tendrá en cuenta la media habitual por vivienda y año que resulte de los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en la localidad de referencia. En defecto de tales datos podrán utilizarse los valores señalados en los apartados siguientes, que podrán ser objeto de modificación o actualización reglamentaria.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

3. Consumo de agua que, en defecto de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permite considerar como deshabitada la vivienda:

- Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes.
- Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año.

4. Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica por parte de los correspondientes servicios suministradores, permita considerar como deshabitada la vivienda:

- Inferior a 24 kilovatios hora por vivienda y mes.
- Inferior a 291 kilovatios hora por vivienda y año.

Artículo 42 quáter. *Obligaciones y contenido de la información sobre viviendas deshabitadas.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración de la Comunidad Foral y a las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas, a requerimiento de cualquiera de ellas, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones. Igualmente, la Administración de la Comunidad Foral de Navarra estará obligada a proporcionar a las entidades locales del término municipal donde estén radicadas las viviendas cuando hayan obtenido la oportuna delegación, cuantos datos e informes obren en su poder que permitan incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan bienal de inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las compañías suministradoras de servicios de agua, electricidad y gas, cuando así sea solicitado por el departamento competente en materia de vivienda o por las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que se precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubiquen cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición del citado departamento o entidad local podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

6. Previa petición del departamento competente en materia de vivienda y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta Ley Foral, los Ayuntamientos remitirán a aquel, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información

procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

7. Con periodicidad anual y datos referidos a 31 de diciembre de cada año natural, y en cualquier momento a solicitud del departamento competente en materia de vivienda, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida deberá especificarse expresamente, con indicación del número de expediente de calificación. El departamento competente en materia de vivienda podrá facilitar la información recibida a las entidades locales, que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias, del lugar donde estén radicadas las viviendas.

8. Las comunicaciones a que se refiere el presente artículo habrán de ser remitidas al departamento o entidad local solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información o desde la fecha a que hace referencia el apartado anterior.

Artículo 42 quinquies. *Tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

1. La competencia para el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada corresponde al departamento competente en materia de vivienda. Dicha competencia podrá ser delegada, previa petición, en las entidades locales que acrediten disponer de los recursos necesarios para ejercerla. El departamento competente en materia de vivienda es competente, en todo caso, para la iniciación, tramitación y resolución de los procedimientos sancionadores que en su caso se instruyan.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad, tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

4. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del órgano correspondiente del departamento competente en materia de vivienda o, en su caso, de la entidad local.

5. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y las medidas de fomento que se ofrezcan al titular o titulares destinadas a facilitarles el arrendamiento de la vivienda o la rehabilitación protegida de la misma, y se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días a contar desde la notificación del mismo en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas, o en su defecto aceptar dichas medidas de fomento.

6. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento.

7. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, y las medidas de fomento no se aceptaran, se dictará resolución declarando la vivienda como deshabitada, de la cual se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción.

8. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento destinadas a facilitar el arrendamiento de la vivienda sean aceptadas y exista el compromiso de dar efectiva habitación a la vivienda en el plazo máximo de tres meses, se dictará resolución suspendiendo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

9. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento destinadas a facilitar la rehabilitación de la vivienda sean aceptadas y exista el compromiso de solicitar la calificación provisional de rehabilitación protegida de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, se dictará resolución suspendiendo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

10. Acreditada la efectiva habitación de la vivienda por un plazo superior a seis meses, o la presentación de solicitud de calificación provisional de rehabilitación protegida, se dictará resolución archivando el procedimiento. En caso contrario, transcurridos los plazos indicados en los apartados anteriores sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, o si dicha habitación lo fuera por un plazo inferior a seis meses, o si no se hubiera presentado la solicitud de rehabilitación protegida de la vivienda, se reanudará el procedimiento dictándose resolución por la que se declara la vivienda como deshabitada. De dicha resolución se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

En el caso de las viviendas objeto de rehabilitación, será necesaria la acreditación de ejecución de las obras de rehabilitación solicitadas y la efectiva habitación de la vivienda por un plazo superior a seis meses. El plazo para la ejecución y finalización de las obras será el indicado en la licencia de obras correspondiente o, en su caso, el establecido en la normativa urbanística. En el caso de que no se ejecutaran las obras en dicho plazo, se reanudará el procedimiento dictándose resolución por la que se declara la vivienda como deshabitada. De dicha resolución se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

Cuando exista el compromiso de cesión de la vivienda a la Bolsa de Alquiler, será necesario acreditar que la cesión referida ha sido efectivamente formalizada en un plazo no superior a seis meses mediante la suscripción del correspondiente contrato. En caso de incumplimiento del compromiso adquirido, se reanudará el procedimiento dictándose resolución por la que se declara la vivienda como deshabitada. De dicha resolución se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

11. El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad.

CAPÍTULO II

Del Registro de Viviendas Deshabitadas

Artículo 42 sexies. *Registro de Viviendas Deshabitadas.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos en esta Ley Foral, hayan sido declaradas deshabitadas. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas por el departamento competente en materia de vivienda conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en la normativa vigente.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

3. El Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra se integra en el Registro General de Viviendas de Navarra y su organización y funcionamiento se rigen por lo dispuesto en el título VII de esta Ley Foral, sin perjuicio de las especialidades contempladas en el presente título.

4. La inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra tendrá los siguientes efectos:

a) Inclusión en el censo de viviendas deshabitadas del Ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley Foral reguladora de las Haciendas Locales de Navarra.

b) Servir de base para la incoación del correspondiente expediente sancionador o expropiatorio cuando así corresponda.

c) Proporcionar información y datos estadísticos para servir de instrumento informativo al servicio de las políticas públicas.

5. La cancelación de la inscripción de una vivienda en el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra requerirá la previa acreditación de la efectiva habitación de la misma durante seis meses ininterrumpidos. Si no quedara acreditada la efectiva habitación, se concederá a la persona interesada un plazo de audiencia de 10 días hábiles, transcurrido el cual se dictará resolución manteniendo o, en su caso, cancelando la inscripción, dándose traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra a los efectos oportunos.

Será responsabilidad de los titulares registrales o catastrales comunicar cualquier alteración que afecte a los datos incluidos en la inscripción o a la propia inscripción en el Registro, debiendo acompañar los documentos o pruebas en los que se acredite la alteración producida.

6. Las actividades de comprobación y control a efectos de determinar por parte del departamento competente en materia de vivienda la existencia de viviendas deshabitadas, y sin perjuicio de conceder la delegación a las entidades locales que lo soliciten, se realizará conforme a la planificación que se establezca en el Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda.

CAPÍTULO III

De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 42 septies. *Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.*

(Suprimido)

TÍTULO VI

Control y prevención del fraude

CAPÍTULO I

Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas

Artículo 43. *Duración del régimen de protección.*

1. El régimen de las viviendas protegidas tendrá duración indefinida. No se admitirá la descalificación anticipada de las viviendas protegidas.

2. La duración del régimen de protección de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso será indefinida.

Artículo 44. *Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer gratuitamente.*

1. Las viviendas protegidas quedan sujetas a prohibición de disponer a título gratuito durante el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva. Dicha prohibición afecta a las transmisiones de la propiedad y de derechos reales de uso y disfrute sobre la vivienda protegida.

2. Las transmisiones a título gratuito de la propiedad o derechos reales de uso y disfrute sobre viviendas protegidas, una vez transcurrido el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva, requerirán autorización previa del Departamento competente en materia de vivienda en tanto subsista la limitación de precio de venta y renta.

3. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, no se consideran incluidas en el concepto de transmisión a título gratuito:

a) Las transmisiones de propiedad o derechos reales que sean consecuencia de procedimientos de división o de ejecución patrimonial.

b) Las adquisiciones mortis causa.

c) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, así como las aportaciones a la sociedad conyugal o al patrimonio común de la pareja estable.

Artículo 45. *Comunicación de las transmisiones.*

1. Las primeras y ulteriores transmisiones de propiedad de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta o de derechos reales sobre las mismas deberán ser objeto de comunicación previa al Departamento competente en materia de vivienda.

Para la primera transmisión del promotor al adquirente, la presentación del contrato para su preceptivo visado sustituirá a la comunicación previa.

2. Si la transmisión es onerosa, la comunicación expresará el precio y forma de pago proyectados y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos identificativos de los interesados en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para disfrutar de la vivienda protegida. Se comunicará igualmente si la vivienda está arrendada o no, o si existe cualquier otro impedimento o limitación que pueda afectar a su uso.

El Departamento competente en materia de vivienda podrá ejercer las potestades de comprobación de la veracidad del contenido de la información, así como de inspección del estado de conservación de las viviendas.

3. Los efectos de la comunicación caducarán en un plazo de seis meses a partir de la misma. En caso de no ejercitarse derechos de tanteo, la enajenación podrá efectuarse durante el período de vigencia de dicha comunicación, salvo que motivadamente se deniegue la autorización para transmitir.

La acreditación del cumplimiento del requisito de comunicación en las condiciones exigidas y del transcurso de los plazos establecidos para el ejercicio de los derechos de tanteo deberá ser previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. El transmitente deberá entregar al Departamento competente en materia de vivienda copia del documento en que se hubiera formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real, en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha de formalización.

5. Los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta deberán presentarse ante el Departamento competente en materia de vivienda para ser visados.

Artículo 46. *Elevación a escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras que documenten la transmisión de viviendas protegidas, tanto a título oneroso como gratuito, que se acredite por el transmitente el cumplimiento del requisito de comunicación al Departamento competente en materia de vivienda en las condiciones previstas en el artículo anterior, así como el otorgamiento, en su caso, de la autorización administrativa para transmitir a terceros la vivienda protegida, o la renuncia de dicho Departamento a ejercer el derecho de tanteo.

Artículo 47. *Permuta de viviendas protegidas.*

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de permuta de viviendas protegidas.

2. No obstante, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La titularidad de la vivienda debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de las personas interesadas en la permuta.

b) Se deberá solicitar autorización previa al Departamento competente en materia de vivienda.

c) Las personas interesadas en la permuta deben cumplir con los requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas establecidos para las segundas transmisiones.

d) No se autorizarán las permutas hasta transcurridos tres años desde la fecha de calificación definitiva de las viviendas objeto de permuta.

e) En todo caso, el precio de las viviendas será el máximo en función del módulo sin ponderar para el año en que se produzca la permuta.

3. El Departamento competente en materia de vivienda podrá denegar la permuta cuando razones de localización, plazo de descalificación de las viviendas, estado de conservación en función de su antigüedad, u otras circunstancias hagan presumir un desequilibrio importante entre el valor de las viviendas a permutar.

Artículo 48. *Prohibición de sobreprecios.*

Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer al comprador o arrendatario de vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública, conforme a lo dispuesto en la presente Ley Foral y sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 49. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Corresponden al Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas *inter vivos*.

2. A estos efectos, el departamento competente en materia de vivienda podrá designar como beneficiaria de la vivienda obtenida en ejercicio de estos derechos a una sociedad instrumental, organismo público, entidad sin ánimo de lucro o a una persona o unidad familiar solicitante de vivienda protegida, debidamente inscrita en el censo de solicitantes de vivienda protegida, o solicitante en el procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada recogido en el artículo 33 de la presente ley foral.

3. Para el adecuado ejercicio de estos derechos y la posterior adjudicación de las viviendas tanteadas, las viviendas que se ofrezcan al Gobierno de Navarra o pretendan transmitirse deberán estar libres de arrendamientos o de cualquier cesión de uso.

Artículo 50. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Se reconoce al Departamento competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el derecho de tanteo legal sobre la vivienda protegida durante el plazo de sesenta días a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la correspondiente comunicación, salvo que la misma sea incompleta o defectuosa.

En caso de que el Departamento requiera a las personas propietarias o tenedoras de la vivienda para aportar documentación complementaria, información sobre las personas ocupantes y sus títulos o para inspeccionar su estado de conservación, el plazo señalado quedará suspendido entre la notificación del requerimiento y la práctica de la actuación inspectora o la recepción de la documentación correspondiente.

2. Cuando la transmisión afecte a la totalidad de la propiedad de la vivienda protegida, el Departamento competente en materia de vivienda deberá, con carácter previo a pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo, comprobar en el Censo de solicitantes la existencia de demanda de vivienda protegida en la localidad donde se ubique la vivienda que se pretende transmitir.

3. La persona transmitente de la vivienda estará obligada a prestar la colaboración necesaria para el ejercicio de las labores de inspección.

4. Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo legal, el Departamento competente en materia de vivienda podrá notificar a la persona interesada la renuncia a su ejercicio, en cuyo caso la transmisión podrá llevarse a cabo de inmediato, salvo que se haya establecido un derecho de tanteo convencional.

5. Cuando el departamento competente en materia de vivienda ejercite el derecho de tanteo o retracto, especificará, en el acto por el que se ejercita tal derecho, que la sociedad instrumental, organismo público, entidad sin ánimo de lucro o unidad familiar beneficiaria de la vivienda deberá hacerse cargo del pago del precio de la adquisición, abonando directamente el importe del mismo al vendedor de la vivienda y de los anejos, en su caso.

Artículo 51. *Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.*

1. Se reconoce al Departamento competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el retracto legal sobre la vivienda protegida en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se haya efectuado la comunicación prevista en el artículo 45 de la presente Ley Foral.

b) Cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos establecidos para la comunicación.

c) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca después de caducar los efectos de la comunicación prevista en el artículo 45 de la presente Ley Foral, o cuando se haya realizado en condiciones distintas de las comunicadas.

d) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca dentro del plazo que tiene el Departamento para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir de la entrega en el Departamento competente en materia de vivienda de la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real o, en su caso, desde que se tuviera conocimiento de la transmisión de la vivienda protegida.

Artículo 51 bis. *Ejercicio de los derechos de adquisición preferente en determinadas transmisiones especiales.*

1. Corresponden al Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos de vivienda, así como sus anejos, en el caso de las siguientes transmisiones de vivienda:

a) Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria.

b) Transmisiones de viviendas y sus anejos que hubieren sido adquiridas en un proceso judicial de ejecución hipotecaria o en un procedimiento de venta extrajudicial en sede notarial.

c) Transmisiones de edificios, con un mínimo de cinco viviendas, cuyo destino principal sea el residencial, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

d) Transmisiones conjuntas referidas a diez o más viviendas y sus anejos, y aun cuando dicha operación se realice mediante la venta de acciones o participaciones sociales de mercantiles cuyo objeto social esté vinculado con la actividad inmobiliaria.

2. Los citados derechos de tanteo y retracto legal deberán ejercerse por el departamento competente en materia de vivienda de conformidad con las disposiciones concordantes del presente título, y en particular, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 45.2, 45.3, 45.4, 46, 49.2, 50 y 51. Para ello existirá en los Presupuestos Generales de Navarra consignación presupuestaria anual no inferior al millón de euros en 2023 y creciente hasta los 2 millones en el 2025 y las viviendas adquiridas se destinarán a algún tipo de política social de vivienda del Gobierno de Navarra. Una vez agotado el crédito las adquisiciones lo serán para ofertarlas a las personas solicitantes de vivienda protegida una vez ampliado el plazo de protección de la vivienda de forma indefinida.

CAPÍTULO II
Expropiación Forzosa

Artículo 52. *Causas de expropiación.*

Podrán ser causas justificativas de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad cualquiera de los siguientes hechos:

- a) Desatender un requerimiento para destinar efectivamente la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.
- b) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente durante un plazo superior a un año sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
- c) Falsear los datos exigidos para acceder a la vivienda protegida.
- d) Mantener una vivienda deshabitada en los casos en que constituye infracción muy grave sancionable en virtud de la presente ley foral.
- e) El incumplimiento de los plazos previstos para urbanizar o edificar terrenos destinados a vivienda protegida. Estos plazos serán los previstos en el Plan General Municipal del municipio donde radiquen los terrenos y, en su defecto, los establecidos en la normativa foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- f) El incumplimiento de mantener vinculadas al sistema público de alquiler las promociones de viviendas que, habiendo sido calificadas como promociones de arrendamiento protegido, no hayan superado su periodo de régimen de protección.

Artículo 53. *Título expropiatorio.*

El título que habilita la expropiación y determina la existencia de la causa de expropiación forzosa en los supuestos previstos en el artículo anterior, será la resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción tipificada en la presente ley foral. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria, ya sea del pleno dominio, ya sea del uso, en este último caso por el plazo mínimo, incluidas las prórrogas legales, establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para el alquiler de vivienda habitual según sea el titular de la misma persona física o jurídica.

Artículo 54. *Efectos.*

1. El beneficiario de la expropiación será el departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental que aquél designe.
2. Una vez finalizado el procedimiento expropiatorio, la vivienda será adjudicada por el departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental designada al efecto siguiendo lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley foral. En caso de expropiación del uso, la vivienda se incorporará al programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas, o Bolsa de Alquiler, al que hace referencia el artículo 13 de la presente ley foral.

Artículo 55. *Expropiación por supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad universal y diseño para todas las personas.*

1. Podrá ser causa justificativa de expropiación forzosa la necesidad de adaptar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas prevista por la legislación sectorial aplicable.
2. La Administración expropiante será el Ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la Comunidad de Propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

3. El proyecto que incluya la previsión de la expropiación se tramitará mediante un Plan Especial, y deberá contener un informe técnico y una memoria que acredite y concrete la necesidad de expropiación, que analice las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe otra alternativa viable que pudiera evitar la expropiación, e incluirá una descripción material y jurídica de los bienes y derechos que se considera necesario expropiar.

4. La aprobación del Plan Especial llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

CAPÍTULO III

Inspección, defensa y restauración de la legalidad y régimen sancionador

Artículo 56. *Principios generales.*

1. El Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos darán prioridad a las actuaciones preventivas.

2. La aplicación del régimen sancionador tendrá por finalidad principal contribuir a evitar ulteriores infracciones. Por consiguiente, las Administraciones públicas arbitrarán medios para proporcionar información al público sobre las sanciones impuestas, de oficio o a instancia de parte, en la medida que resulte compatible con la legislación sobre protección de datos.

Sección 1.ª Inspección y restablecimiento de la legalidad.

Artículo 57. *Actuación inspectora.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda contará con un órgano o unidad administrativa a la que se atribuirá específicamente la función inspectora para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen.

A tal fin, la unidad administrativa a la que se atribuya esta función inspectora contará con todas las facultades que la legislación de procedimiento administrativo y las legislaciones sectoriales de urbanismo y vivienda permitan asumir a la Administración foral en estas materias, y su personal tendrá la consideración de agente de la autoridad para el ejercicio de las funciones que les son propias.

2. La unidad administrativa prevista en el apartado 1 del presente artículo, además de la investigación relativa a las denuncias que reciba, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen.

Asimismo, dicha unidad ejecutará las previsiones del Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda, y elaborará informes sobre los resultados de su actuación.

3. Asimismo, se creará un órgano de coordinación en el que estarán presentes los Departamentos competentes en materia de interior, hacienda y vivienda, para colaborar en la determinación de los objetivos del Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda y en la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos.

Artículo 58. *Actas de inspección.*

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración foral que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.

Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

Artículo 59. *Funciones.*

Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley Foral, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda que resulte aplicable en la Comunidad Foral de Navarra, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La comprobación, en particular, de los indicios de no habitación de viviendas.

c) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

d) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección restablecimiento de la legalidad que procedan.

Artículo 60. *Colaboración de la Policía Foral.*

Para la efectividad de las obligaciones previstas en la presente Ley Foral, el Departamento competente en materia de vivienda interesará, cuando sea necesaria, la colaboración de la Policía Foral.

Artículo 61. *Ejecución forzosa.*

Además de las sanciones previstas en la presente Ley Foral, la Administración podrá adoptar las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. A tal efecto la ejecución de las resoluciones recaídas y el restablecimiento de la legalidad podrán efectuarse por cualquiera de las vías previstas en la legislación básica sobre procedimiento administrativo.

Artículo 62. *Multas coercitivas.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda podrá imponer multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley Foral y de las resoluciones administrativas dictadas para el cumplimiento de lo que ésta dispone.

2. La imposición de multas coercitivas exigirá la formulación previa de un requerimiento escrito, en el cual se indicará el plazo del que se dispone para el cumplimiento de la obligación y la cuantía de la multa que puede imponerse. En cualquier caso, el plazo será suficiente para cumplir la obligación, siendo posible la imposición de hasta doce sucesivas multas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, según sean las medidas previstas.

3. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración foral podrá ejecutar subsidiariamente la obligación requerida al interesado, con cargo a su patrimonio.

4. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en concepto de sanción.

5. En caso de impago de las multas coercitivas, éstas podrán exigirse por la vía de apremio.

Sección 2.ª Régimen Sancionador

Subsección 1.ª Infracciones

Artículo 63. *Infracciones administrativas.*

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en esta Ley Foral, tipificadas y sancionadas por ella.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

2. Las responsabilidades administrativas derivadas de la comisión de una infracción son compatibles con la exigencia al infractor del restablecimiento de la legalidad y la reparación de los daños causados.

3. Las infracciones en materia de vivienda se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 64. Infracciones leves.

Son infracciones leves:

1. No formalizar los datos legalmente exigidos en el Libro del Edificio que corresponda a las viviendas protegidas, o no entregar dicho Libro en el momento previsto en la legislación aplicable.

2. No respetar el plazo establecido para la firma de los contratos de compraventa o arrendamiento de vivienda protegida.

3. No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas protegidas.

4. Ocupar las viviendas protegidas antes de su calificación definitiva sin autorización expresa de la Administración.

5. Suministrar agua, gas o electricidad a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación como vivienda protegida, o de la cédula de habitabilidad o documento que haga sus veces.

6. No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea inferior a un año.

7. Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período inferior a seis meses y superior a tres.

8. No proporcionar la información prevista en los capítulos I y II del título V de la presente ley foral en las viviendas objeto de publicidad, así como para la compra o arrendamiento de las mismas, cuando dicha omisión no induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.

9. No presentar para su visado los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas en el plazo establecido para ello.

10. Omitir la notificación obligatoria de las modificaciones no sustanciales en los laboratorios de edificación que puedan alterar las condiciones de la acreditación, así como la actualización del libro de acreditación y los programas de contraste o calibración.

11. Retrasarse injustificadamente en la presentación para su visado de los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas.

12. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, ocultar datos o suscribir declaraciones falsas en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, cuando el falseamiento, la ocultación de datos o la suscripción de declaración falsa no sean determinantes para la adjudicación, sin perjuicio de la denegación por este motivo del visado del contrato de compraventa o arrendamiento.

13. No cumplir el transmitente de una vivienda protegida con el deber de entregar al Departamento competente en materia de vivienda la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real, en el plazo máximo de dos meses fijado en la presente Ley Foral.

14. Presentar planos, memorias o cualquier otro documento necesario para acogerse a cualquiera de las actuaciones protegibles establecidas en esta Ley Foral no ajustados a la realidad.

15. La temeridad en la denuncia, así como la denuncia falsa, de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley Foral.

16. La realización de obras en las viviendas protegidas sin la autorización correspondiente que no supongan incremento de superficie útil de la vivienda y sean susceptibles de legalización.

17. La incomparecencia no justificada o la aportación de documentación de forma defectuosa en actuaciones que se tramiten por presunta infracción de la presente Ley Foral.

18. Hacer publicidad de viviendas protegidas sin haber obtenido su calificación provisional.

19. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en arrendamientos de viviendas protegidas así como de sus habitaciones y/o anejos, o en la venta de estos últimos.

20. No presentar ante el Departamento competente en materia de vivienda el contrato de alquiler de habitación de vivienda protegida y/o de cualquiera de sus anejos.

21. No presentar ante el Departamento competente en materia de vivienda el contrato de compraventa de cualquiera de los anejos de una vivienda protegida.

22. No comunicar la modificación de los datos incluidos en la comunicación previa de inicio de la actividad como entidad de control de calidad de la edificación, o en la declaración responsable, en el caso de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, cuando esa falta de comunicación afecte a datos que no se consideren esenciales para el ejercicio de la actividad.

23. Incumplir la obligación de inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra establecida en esta ley foral.

Artículo 65. Infracciones graves.

Son infracciones graves:

1. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, ocultar datos o suscribir declaraciones falsas en relación a la efectiva habitación de la vivienda o en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, cuando el falseamiento, la ocultación de datos o la suscripción de declaración falsa sean determinantes de las resoluciones administrativas que se adopten, sin perjuicio de la expropiación forzosa de la vivienda.

2. No atender los requerimientos de la Administración destinados a comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios y arrendatarios de viviendas protegidas.

3. No presentar para su visado los contratos de compraventa o adjudicación en propiedad de viviendas protegidas.

4. Celebrar negocios jurídicos encaminados a la transmisión de la propiedad, parte alícuota de la misma o derechos reales sobre viviendas protegidas sin cumplir los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

5. Arrendar una vivienda protegida a quien no reúna los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

6. Arrendar o vender conjuntamente una vivienda y un local no incluido como anejo en la cédula de calificación definitiva como vivienda protegida.

7. Arrendar o vender como vivienda, inmuebles o locales que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.

8. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en compraventas de viviendas protegidas.

9. No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea igual o superior a un año.

10. Utilizar la vivienda protegida para usos no autorizables legalmente.

11. Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período igual o superior a seis meses.

12. No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido.

13. No desocupar la vivienda protegida en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración competente.

14. No proporcionar la información prevista en el Capítulo II del Título V de la presente Ley Foral para la compra o arrendamiento de viviendas protegidas, cuando dicha omisión induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.

15. No contratar los seguros obligatorios para viviendas protegidas.

16. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad de viviendas protegidas.

17. Impedir la calificación como protegida de una vivienda que debiera acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.

18. Incumplir, por acción u omisión, las obligaciones establecidas en requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos de construcción de viviendas protegidas no incluidas en expedientes mixtos acogidos al punto 9 del artículo 7, debidamente probados, que sean denunciados en los tres años siguientes a la fecha de la calificación definitiva y no se encuentren cubiertos por los seguros a que se refiere la legislación básica de ordenación de la edificación.

19. No facilitar que las viviendas protegidas, una vez entregadas a sus usuarios, puedan acceder a los servicios de suministro de agua, electricidad, saneamiento, calefacción y, en su caso, ascensor, cuando las causas sean imputables al promotor, quien a estos efectos se responsabilizará de las acciones y omisiones de los demás agentes de la edificación que hayan intervenido en la promoción.

20. La realización de obras en las viviendas protegidas sin la autorización correspondiente que supongan incremento de la superficie útil de la vivienda o no sean susceptibles de legalización.

21. Adjudicar viviendas protegidas no respetando de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido en esta Ley Foral.

22. Ejecutar las obras de construcción de viviendas protegidas de modo sustancialmente diferente al previsto en el proyecto aprobado.

23. Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de viviendas protegidas.

24. Incumplir los deberes de conservación o rehabilitación de la vivienda, o privarle de sus condiciones de habitabilidad, cuando no se atienda el oportuno requerimiento administrativo al respecto.

25. Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación, o de entidad de control de calidad de la edificación, con incumplimiento de las condiciones básicas exigidas por la legislación básica estatal que resulte de aplicación.

26. No comunicar la modificación de los datos incluidos en la comunicación previa de inicio de la actividad como entidad de control de calidad de la edificación, o en la declaración responsable, en el caso de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, cuando esa falta de comunicación afecte a datos que se consideren esenciales para el ejercicio de la actividad.

27. No respetar los plazos máximos establecidos y, en su caso, las prórrogas concedidas para solicitar la calificación definitiva en la promoción de viviendas protegidas, con independencia de que finalmente se obtenga dicha calificación definitiva al valorarse los derechos e intereses de los adjudicatarios y adquirentes de las viviendas.

28. Publicitar una vivienda para su compraventa o arrendamiento sin especificar su carácter de protegida.

29. Publicitar una vivienda protegida para su compraventa o arrendamiento con un precio superior al máximo permitido.

30. Publicitar el alquiler de una vivienda protegida o de alguna de sus habitaciones para estancia turística.

31. Destinar una vivienda protegida o cualquiera de sus habitaciones a alquiler para estancias turísticas.

32. No solicitar la renovación de la cédula de habitabilidad caducada, en el caso de viviendas sobre las que una persona jurídica ostente el pleno dominio, una participación mayoritaria sobre el mismo, o un derecho real de uso o disfrute.

33. Emitir declaraciones falsas, o falsear los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento previstas en esta ley foral.

34. La obstrucción o falta de la debida colaboración con la inspección de vivienda para el ejercicio por parte de la administración del derecho de tanteo o retracto.

35. Incumplir la obligación de inscripción en el Registro de grandes tenedoras de vivienda.

36. Negarse a suministrar datos a la administración, obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, o incumplir las obligaciones de comunicación veraz de los datos que deben ser objeto de inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas, Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra y en el Registro de grandes tenedoras de vivienda.

37. Cualquier otro incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidos en la presente ley foral o en la normativa que la desarrolle, cuando no estuviera calificada como infracción de mayor gravedad.

Artículo 66. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

1. No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en esta ley foral durante un año siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.

2. No arrendar de forma efectiva la vivienda protegida calificada definitivamente en régimen de arrendamiento, en el plazo de 3 meses desde que ello fuera posible, salvo causa debidamente justificada.

3. Falsear los datos exigidos para acceder a viviendas protegidas o para obtener ayudas públicas a la vivienda, cuando el falseamiento sea efectuado por un promotor para beneficiar fraudulentamente a uno o varios potenciales adquirentes, sin perjuicio de la revisión de oficio de las adjudicaciones cuando el falseamiento haya sido determinante para las mismas.

4. Impedir la calificación como protegidas de varias viviendas que debieran acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.

5. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad, cuando de la vulneración se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

6. Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación, o de entidad de control de calidad de la edificación, sin haber efectuado la preceptiva declaración responsable o comunicación previa, respectivamente.

7. No formalizar en el plazo legalmente establecido el contrato de cesión de uso de la vivienda con la entidad gestora del programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de alquiler, en los casos en que la ley exija el cumplimiento de dicha condición para el acceso a vivienda protegida.

8. No mantener vinculadas al sistema público de alquiler promociones de viviendas calificadas de arrendamiento protegido, dentro su periodo de régimen de protección.

9. Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 quinquies de la presente ley foral.

Subsección 2.^a Sanciones

Artículo 67. *Sanciones.*

1. Las infracciones a que se refiere la presente Ley Foral darán lugar a las siguientes sanciones:

a) Infracciones leves: Multa desde 300 hasta 3.000 euros.

b) Infracciones graves: Multa desde 3.001 hasta 30.000 euros.

c) Infracciones muy graves: Multa desde 30.001 hasta 300.000 euros.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas reglamentariamente.

2. Siempre y cuando concurra, al menos, una circunstancia agravante, se podrán imponer como sanciones accesorias:

a) La inhabilitación del infractor para promocionar viviendas protegidas o realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayudas públicas durante un plazo máximo de uno, tres o cinco años, según se trate de infracciones leves, graves o muy graves, respectivamente.

b) La inhabilitación del infractor para poder resultar adjudicatario, adquirente o beneficiario de una vivienda protegida durante un plazo máximo de uno, tres o cinco años, según se trate de infracciones leves, graves o muy graves, respectivamente.

c) La devolución del sobreprecio, prima y, en general, de cualquier otra cantidad distinta indebidamente percibida, a la persona que las hubiera entregado.

d) Expropiación forzosa de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 52 a 54 de esta Ley Foral.

3. Cuando el beneficio que resulte de la comisión de la infracción sea superior al importe de la multa, ésta será incrementada hasta alcanzar una cantidad que sea, como mínimo, equivalente al beneficio obtenido, y como máximo al duplo del mismo.

4. Las infracciones que conlleven incumplimiento de las condiciones establecidas para acceder a viviendas protegidas o a las ayudas públicas darán lugar, además, a la obligación de reintegrar las ayudas indebidamente percibidas, previa actualización de sus cuantías.

5. Pueden agravar o atenuar la responsabilidad:

a) La trascendencia de la infracción para la seguridad de las viviendas o la salud de los usuarios.

b) Los beneficios económicos obtenidos a consecuencia de la infracción.

c) La repercusión social de los hechos.

d) La intencionalidad del infractor.

e) Los perjuicios ocasionados a la Administración o a los usuarios.

f) La reincidencia en el término de dos años en una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

g) La existencia de reiteración.

Subsección 3.^a Reglas de procedimiento

Artículo 68. *Responsabilidad de las infracciones.*

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente Ley Foral las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de la infracción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico.

Artículo 69. *Plazos de prescripción.*

1. Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley Foral prescriben en los siguientes plazos:

a) Infracciones: leves al año, graves a los dos años y muy graves a los tres años.

b) Sanciones: por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que fueron cometidas, o, si se ignorase, desde el día en que se manifestaran señales externas que hubieran permitido incoar expediente. Dicho plazo se interrumpirá cuando llegue a conocimiento del interesado la incoación del expediente, o cuando se remitan las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día en que se notifiquen. Dicho plazo se interrumpirá cuando se notifique al sancionado, personalmente o por edicto, el inicio del procedimiento de ejecución.

4. La acción para el restablecimiento de la legalidad prescribirá a los diez años.

Artículo 70. Medidas cautelares.

Son medidas cautelares:

1. La orden de suspensión de las obras de edificación, previo requerimiento al promotor.
2. La retirada de los materiales o de la maquinaria de la obra.
3. El precintado del local u obra.
4. La interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas a locales o viviendas que sean objeto de utilización ilegal.
5. La exigencia de avales o fianzas.
6. La exclusión en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.
7. Otras medidas reconocidas como tales en la reglamentación de desarrollo de la presente Ley Foral, en la legislación de procedimiento administrativo común y en las legislaciones sectoriales.

Artículo 71. Procedimiento.

1. El Departamento competente en materia de vivienda ejercerá la potestad sancionadora y la función inspectora en materia de vivienda, velando por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y disposiciones complementarias.

2. En lo no previsto específicamente en esta Ley Foral o en la reglamentación de desarrollo, será de aplicación el procedimiento sancionador previsto en la legislación foral general o, en su defecto, en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 72. Medidas en relación con viviendas deshabitadas.

1. La sanción impuesta por la infracción muy grave relativa a no dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en esta ley foral podrá reducirse a las cuantías previstas para las infracciones leves si la persona sancionada justifica haber puesto fin a la situación de no habitación de la vivienda antes de la finalización del procedimiento sancionador, o si se compromete a hacerlo en el plazo de tres meses a partir de la firmeza de la resolución sancionadora. En el caso de que la persona interesada formule ese compromiso por escrito, quedará en suspenso la ejecutividad de la sanción hasta que se dicte nueva resolución que, comprobado el cumplimiento del compromiso, declare tal circunstancia y la reducción de la sanción.

2. Cuando la infracción muy grave relativa a no dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en esta ley foral no haya sido sancionada con expropiación, en todo caso se requerirá a la entidad titular para que ponga fin a tal situación en plazo máximo de seis meses, con apercibimiento de que en caso contrario se impondrán multas coercitivas o de que podrá iniciarse un procedimiento expropiatorio del dominio o del uso de la vivienda.

Artículo 73. Infracciones independientes o conexas.

A los responsables de más de una infracción se les impondrá la sanción correspondiente a cada una de las diversas infracciones cometidas, salvo que exista conexión de causa a efecto entre las infracciones, en cuyo caso se impondrá una sola sanción que será la correspondiente a la de máxima cuantía.

Artículo 74. Conductas constitutivas de delito o falta.

1. Cuando a juicio del órgano competente para imponer la sanción, la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se pronuncie.

2. Asimismo, el órgano administrativo suspenderá el curso del procedimiento al conocer del desarrollo de un proceso penal sobre los mismos hechos sobre los que se haya iniciado el procedimiento administrativo sancionador.

3. La sanción penal excluirá la imposición de la sanción administrativa, pero no la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad y la reparación de los daños causados.

Si no se hubiera estimado la existencia de delito o falta, podrá continuarse el procedimiento administrativo sancionador con base, en su caso, en los hechos que la jurisdicción competente haya declarado probados.

TÍTULO VII

Registro General de Viviendas de Navarra

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 75. *Registro General de Viviendas de Navarra.*

1. Se crea el Registro General de Viviendas de Navarra como un registro de titularidad pública, de naturaleza administrativa y adscrito al departamento competente en materia de vivienda.

2. La organización y funcionamiento del Registro General de Viviendas de Navarra se rige por lo dispuesto en el presente título y por las disposiciones que puedan dictarse para su desarrollo.

Artículo 76. *Objetivos y fines.*

1. El Registro General de Viviendas de Navarra constituye el instrumento de información sobre la situación de las viviendas en Navarra y tiene como objetivos y fines principales los siguientes:

- a) Centralizar en un único registro los datos relativos a las viviendas en Navarra.
- b) Servir de instrumento para el seguimiento de la situación de las viviendas en Navarra.
- c) Garantizar a otras administraciones públicas el acceso a los datos necesarios para la gestión de las competencias que tengan atribuidas.
- d) Servir de instrumento informativo al servicio de las políticas públicas de acuerdo con los principios establecidos en el artículo 3 de esta ley foral.
- e) Servir de medio para facilitar aquellas cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda.
- f) Facilitar la información necesaria para diseñar la política de vivienda del Gobierno de Navarra y de las entidades locales.
- g) Coordinarse y complementarse con el Registro de la Riqueza Territorial y los Catastros de Navarra y con el sistema informativo general e integrado, definido en la disposición adicional primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como con otros que puedan crearse.

Artículo 77. *Actuaciones.*

Para el cumplimiento de los objetivos y fines establecidos en el artículo anterior, el órgano responsable de la gestión del registro realizará las siguientes actuaciones:

- a) Dispondrá, de manera permanente, integrada y actualizada, de toda la información que contenga el registro, de acuerdo con las previsiones contenidas en esta ley foral.
- b) Incorporará la información facilitada por cualquier administración pública o por los organismos dependientes de las mismas que resulte de interés para la gestión del registro.
- c) Incorporará al Registro de la Riqueza Territorial y al sistema informativo general e integrado, definido en la disposición adicional primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, los datos que se requieran.
- d) Garantizará el acceso a la información pública de los datos existentes en el Registro a través de los distintos medios habilitados por la Administración de la Comunidad Foral.

Artículo 78. *Ámbito y contenido.*

1. El Registro General de Viviendas de Navarra comprenderá las viviendas ubicadas en la Comunidad Foral de Navarra. A tal efecto, se entenderá por vivienda lo que se determine en la legislación aplicable en materia de vivienda.

2. El Registro General de Viviendas de Navarra incluirá, como mínimo, los siguientes datos asociados a cada una de las viviendas:

- a) Dirección postal y catastral, superficie, antigüedad y situación georreferenciada.
- b) La persona que aparezca como titular en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.
- c) Cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente.
- d) En su caso, tipo de protección de la vivienda y régimen de uso o acceso.
- e) Si el edificio en el que se ubica cuenta con el informe de evaluación de edificios.
- f) El certificado de eficiencia energética.
- g) Las ayudas públicas que se hubieran podido obtener por la compra, alquiler o rehabilitación de la vivienda.
- h) En el caso de las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, se incluirán, como mínimo, los datos referentes al promotor que arrienda la vivienda, al arrendatario y a las ayudas públicas que se hayan reconocido.
- i) Viviendas con indicios de desocupación. Para la determinación de estos indicios se podrá comprobar la existencia de personas empadronadas en la vivienda o las actividades económicas que, en su caso, puedan desarrollarse en el inmueble. Ello sin perjuicio de otros indicios que se puedan considerar.
- j) Datos correspondientes a los contratos de arrendamiento suscritos, en los términos previstos en el título IX de esta ley foral.
- k) Otros datos que resulten de interés a juicio del departamento competente en materia de vivienda.

3. La creación y mantenimiento del Registro General de Viviendas de Navarra se realizará con los datos existentes en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, así como los que se puedan recabar de otras administraciones públicas y de sus organismos dependientes.

Artículo 79. *Información de acceso público.*

1. La información de acceso público a los datos existentes en el Registro General de Viviendas de Navarra se regirá por lo establecido en esta ley foral.

2. Particularmente, tendrá la consideración de información de acceso público:

- a) La dirección postal y catastral, la superficie, la antigüedad y la situación georreferenciada de la vivienda.
- b) Si la vivienda cuenta con cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente en vigor. A tal efecto, se podrá obtener copia de las cédulas de habitabilidad en vigor sin necesidad de acreditar la propiedad o un título legítimo de ocupación de la vivienda.
- c) En su caso, el tipo de protección de la vivienda y su régimen de uso o acceso.
- d) Si el edificio en el que se ubica cuenta con Libro del Edificio Existente y/o el Informe de Evaluación de Edificios y, en su caso, el resultado del mismo.
- e) El certificado de eficiencia energética.
- f) Las ayudas públicas que se hubieran podido obtener por la compra, alquiler o rehabilitación de la vivienda.
- g) El origen de la vivienda cuando esta provenga de un desahucio ejecutado por una entidad bancaria.
- h) Lo que determine el departamento competente en materia de vivienda, de acuerdo con la legislación reguladora de la protección de datos.

3. El departamento competente en materia de vivienda hará pública la información a la que se refiere este artículo utilizando para ello los medios que se establezcan.

Artículo 80. *Protección de datos.*

1. Los ficheros correspondientes al Registro General de Viviendas de Navarra se sujetarán a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y al Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla. Asimismo, resultará de aplicación lo dispuesto para la creación de nuevos ficheros por el Decreto Foral 143/1994, de 26 de julio, por el que se regulan los ficheros informatizados con datos de carácter personal, dependientes de los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de sus Organismos Autónomos.

2. El responsable del fichero del Registro General de Viviendas de Navarra tendrá que adoptar las medidas técnicas, de gestión y organizativas necesarias con el fin de garantizar la confidencialidad, la seguridad y la integridad de los datos, así como todas las medidas necesarias destinadas a hacer efectivos los derechos de las personas afectadas reconocidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y el resto de normativa de aplicación.

CAPÍTULO II

Creación y conservación del Registro General de Viviendas de Navarra**Artículo 81.** *Creación del Registro General de Viviendas de Navarra.*

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, conformará el Registro General de Viviendas de Navarra con la información que actualmente disponga y que, como mínimo, se corresponda con el contenido establecido en el artículo 78 de esta ley foral.

2. Para la identificación de los inmuebles susceptibles de albergar viviendas, el departamento competente en materia de vivienda utilizará los datos existentes en sus archivos y en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, para lo que podrá recabar su colaboración.

Artículo 82. *Conservación del Registro General de Viviendas de Navarra.*

1. La conservación del Registro General de Viviendas de Navarra tendrá por objeto el mantenimiento y la permanente actualización de los datos de las viviendas contenidas en el mismo.

2. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra será responsable de la adecuada conservación de los datos existente en el registro. A tal efecto, se procurará la integración de las bases de datos y de los archivos que puedan contener información relevante de acuerdo con lo dispuesto en esta ley foral, con el Registro General de Viviendas de Navarra.

3. El suministro recíproco entre administraciones públicas de la información necesaria para la creación y conservación del Registro General de Viviendas de Navarra se realizará mediante la utilización de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos pertinentes, sin que sea preciso el consentimiento de los afectados en lo que se refiere a los datos de carácter personal.

4. En el ámbito de conservación del Registro General de Viviendas de Navarra, corresponde a la Administración de la Comunidad Foral, a través del departamento competente en materia de vivienda, desarrollar con carácter general las siguientes actuaciones:

- a) Gestionar y actualizar continuamente los datos existentes en el registro.
- b) Recibir y supervisar las propuestas de modificación de los datos existentes, remitidas por otras entidades o personas que colaboren en la adecuada conservación del registro.
- c) Coordinar sus actuaciones con otros órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de cualquier otra administración pública que pudieran tener datos de interés para la gestión del registro.
- d) Instar la colaboración de los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de cualquier otra administración pública que pudieran tener datos de interés para la gestión del registro.

e) Colaborar con órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de cualquier otra administración pública que pudieran tener interés en los datos incluidos en el Registro General de Viviendas de Navarra.

5. Corresponde al departamento competente en materia de vivienda establecer cuantas medidas de carácter organizativo y técnico sean necesarias para garantizar la autenticidad, confidencialidad, integridad, disponibilidad y conservación del registro.

Artículo 83. *Deber de colaboración.*

1. Cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, tiene el deber de colaborar, a requerimiento de la unidad administrativa correspondiente, con el Registro General de Viviendas de Navarra, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su conservación y mantenimiento. No obstante lo anterior, únicamente se podrá recabar dicha colaboración cuando sea estrictamente necesario por no constar los datos, informes o antecedentes recabados en los archivos y registros de la Administración.

2. Las administraciones y demás entidades públicas y quienes, en general, ejerzan funciones públicas estarán obligados a suministrar al Registro General de Viviendas de Navarra cuantos datos, informes o antecedentes relevantes para su mantenimiento y actualización sean recabados por el departamento competente en materia de vivienda, bien mediante disposición de carácter general, bien a través de requerimientos concretos.

3. La cesión de datos de carácter personal, a los efectos previstos en este artículo, no precisará el consentimiento de los afectados.

TÍTULO VIII

Participación ciudadana y organización administrativa en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Participación ciudadana en materia de vivienda

Artículo 84. *Participación ciudadana.*

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, impulsará la participación y colaboración de la ciudadanía en materia de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, y su normativa de desarrollo.

2. A tal fin los planes y proyectos en materia de vivienda que elabore el departamento competente deberán publicarse en el sitio web informativo en materia de vivienda, sin perjuicio de los canales que se habiliten en aplicación de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, o su normativa de desarrollo.

3. La publicación prevista en el apartado anterior tendrá por finalidad que la ciudadanía conozca el contenido de los planes y proyectos que se encuentren en fase de elaboración, a fin de que pueda presentar aportaciones, alegaciones o sugerencias, para su consideración en la redacción definitiva del plan o proyecto de que se trate.

Artículo 85. *El Plan de Vivienda de Navarra.*

1. El Plan de Vivienda de Navarra es el instrumento que tiene por objeto:

a) Planificar, sistematizar y ordenar las diferentes actuaciones públicas a desarrollar en el ámbito de la Comunidad Foral en materia de vivienda.

b) Canalizar y posibilitar la participación ciudadana en el diseño de las políticas públicas en materia de vivienda.

2. El Plan de Vivienda de Navarra analizará y contendrá, como mínimo, los siguientes indicadores:

a) El número de viviendas existentes en la Comunidad Foral de Navarra y estimación de su régimen de tenencia.

b) Análisis del estado del parque residencial edificado y de las necesidades existentes de rehabilitación, regeneración o renovación. A tal efecto, se priorizará la detección de necesidades de regeneración o renovación de conjuntos residenciales ubicados en núcleos urbanos.

c) Grado de ocupación de las viviendas existentes y análisis de las diferentes modalidades de uso (principal, secundaria y vacía).

d) Necesidades del conjunto de la población en relación con la vivienda y análisis de las preferencias que los ciudadanos y ciudadanas manifiesten en cuanto a tamaño, ubicación, tipología o régimen de tenencia.

e) La cuantificación de los suelos y edificios titularidad de administraciones o empresas públicas desocupados que pueden destinarse a vivienda vinculada a políticas sociales.

f) Análisis de los datos demográficos de la Comunidad Foral de Navarra, de la previsión de evolución de los mismos y del impacto de dicha previsión en las políticas de vivienda a implementar.

g) Análisis del suelo residencial ya planificado y pendiente de desarrollar, urbanizar o edificar.

h) Análisis del suelo susceptible de ser incluido en nuevos desarrollos urbanísticos para, en su caso, satisfacer las necesidades residenciales futuras del conjunto de la población.

3. Para la elaboración del Plan de Vivienda de Navarra podrán utilizarse los datos disponibles en cualquier registro público que pueda contener datos de interés para elaborar el mencionado plan.

4. El departamento competente en materia de vivienda elaborará el Plan de Vivienda de Navarra en colaboración con el resto de departamentos con competencias relacionadas.

Durante el procedimiento de elaboración se asegurará la participación ciudadana, ya sea individualmente o a través de asociaciones representativas de intereses relacionados con la vivienda, y las entidades locales, en orden a conocer y ponderar los intereses públicos y privados relacionados.

El Plan de Vivienda será aprobado mediante Acuerdo del Gobierno de Navarra.

CAPÍTULO II

Organización administrativa en materia de vivienda

Artículo 86. *Consejo de la Vivienda de Navarra.*

1. Bajo la denominación de «Consejo de la Vivienda de Navarra» se constituye el órgano de carácter consultivo y asesor del Gobierno de Navarra en materia de vivienda.

2. El Consejo se adscribirá al departamento competente en materia de vivienda y estará compuesto, en función de lo que reglamentariamente se determine, por representantes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, de la Administración Local, de los consumidores y usuarios, del Consejo de la Juventud de Navarra, de los agentes económicos y sociales con intereses en la materia de vivienda, de los colectivos profesionales que se determinen y de las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen de forma principal a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos. La Presidencia del Consejo recaerá en la persona titular del departamento competente en materia de vivienda.

En la composición del Consejo se tenderá a la paridad de género.

3. El Consejo tendrá las siguientes funciones:

a) Seguimiento de la elaboración del Plan de Vivienda de Navarra.

b) Informar el contenido del Plan de Vivienda de Navarra con carácter previo a su aprobación por el Gobierno de Navarra.

c) Informar sin carácter vinculante los proyectos de disposiciones de carácter general en materia de vivienda, así como sus modificaciones.

d) Hacer propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.

e) Evacuar cuantos informes y consultas en materia vivienda les sean solicitados por cualquiera de las administraciones competentes en la materia.

f) Fomentar el diálogo permanente de los agentes implicados en el sector de la vivienda.

g) Cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente.

Artículo 87. *Servicio de mediación en materia de vivienda.*

1. El Servicio de mediación en materia de vivienda tiene como principal objetivo atender, orientar y asesorar a las personas físicas en situación objetiva de insolvencia sobrevenida o riesgo de insolvencia por dificultades económicas, imprevisibles o aun previstas inevitables, que les impidan afrontar las obligaciones de pago contraídas y que como consecuencia tenga como uno de sus posibles efectos el riesgo de pérdida de la vivienda habitual gravada con garantía hipotecaria, o el abandono no pactado de la vivienda arrendada.

Para el cumplimiento de dicho objetivo el Gobierno de Navarra podrá suscribir convenios con las entidades locales que presten igualmente orientación y asesoramiento sobre estas cuestiones.

2. El Servicio de mediación en materia de vivienda se regirá, en sus principios informadores y en la actuación de las personas mediadoras, por lo dispuesto en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

3. El Servicio de mediación en materia de vivienda realizará principalmente las siguientes funciones:

a) Ofrecer orientación, información y asesoramiento en relación con las consecuencias derivadas del impago del crédito hipotecario.

b) Orientar y apoyar a las personas o familias en su interlocución con las entidades financieras y acreedoras tratando de lograr acuerdos negociados que satisfagan las necesidades de todas las partes implicadas.

c) Abordar, como servicio integral y coordinado, el diseño de planes de economía familiar así como de planes de reestructuración de la deuda.

d) Buscar alternativas a la ejecución hipotecaria a través de la negociación y mediación.

e) Paliar las consecuencias del lanzamiento hipotecario mediante la coordinación con la Bolsa de alquiler y con el Fondo Foral de Vivienda Social, sin perjuicio de que puedan ofrecerse otro tipo de viviendas.

f) Realizar las actuaciones procedentes encaminadas a negociar acuerdos de reducción de la deuda pendiente una vez perdida la vivienda para evitar el riesgo de exclusión que supone una condena a la insolvencia económica.

g) Promover la mediación social en el alquiler de viviendas y la mediación comunitaria.

h) Recepcionar las solicitudes y quejas en materia de vivienda.

i) Publicar una memoria anual con el grado de aceptación de sus mediaciones.

j) Cualquier otra labor relacionada con sus funciones que se le encomiende.

4. (Suprimido).

Artículo 88. *Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado.*

1. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria, así como antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente, en caso de ser una entidad financiera o alguna de sus filiales inmobiliarias, una entidad de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, o una entidad inmobiliaria, cualquiera que sea su domicilio social, deberá ofrecer a las personas afectadas una propuesta de alquiler bonificado, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y cumplen los requisitos legales para ser consideradas en situación de vulnerabilidad social.

2. Se entenderá que las personas o unidades familiares se encuentran en situación de vulnerabilidad social cuando cumplan los requisitos para ser beneficiarias de subvenciones por arrendamiento de viviendas de protección oficial y exista informe favorable de los servicios sociales competentes que deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes.

3. Se entenderá por alquiler bonificado:

a) El ofrecimiento de la vivienda en cuestión al programa de la Bolsa de Alquiler referido en el artículo 13 de la presente ley foral, con el propósito de arrendarse a las personas o unidades familiares afectadas.

b) El ofrecimiento del arrendamiento de la vivienda afectada por el procedimiento, en condiciones de vivienda de protección oficial calificada para el arrendamiento, con la obligación de presentar para su visado administrativo el contrato de alquiler, en los mismos términos previstos para las viviendas de protección oficial.

4. Las personas o unidades familiares potencialmente beneficiarias de un alquiler bonificado en virtud de este artículo deberán solicitar:

a) Su inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

b) Una vez inscritas en el Censo, el reconocimiento de poder ser beneficiarias de un alquiler protegido, mediante instancia dirigida al departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 89. *Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado por impago de arrendamiento de vivienda habitual.*

1. Antes de interponer cualquier demanda judicial de desahucio por impago de alquiler de vivienda habitual, las personas jurídicas indicadas en el artículo anterior que sean propietarias de la vivienda deberán acreditar haber ofrecido a las personas o unidades familiares titulares del contrato de arrendamiento una propuesta de alquiler bonificado en los términos y con los requisitos previstos en el citado artículo.

2. No será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior si concurre alguno de los siguientes supuestos:

a) Afecte a personas inquilinas que hayan percibido en el último año inmediatamente anterior a la interposición de la demanda ayudas económicas públicas para el pago de la renta de alquiler, o las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral.

b) Sean personas inquilinas que tengan arrendada una vivienda cuya renta mensual exceda de 1,1 veces la renta mensual máxima permitida para solicitar las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a vivienda a las que se refiere el apartado 2 del artículo 3 bis de la presente ley foral.

c) Sean personas inquilinas de una vivienda que permita la solicitud de subvenciones por arrendamiento protegido.

3. Las personas afectadas por el incumplimiento, por parte de las personas jurídicas, de la obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado recogida en el artículo 88 podrán dirigirse al departamento responsable en materia de vivienda para dar inicio al procedimiento que se determine reglamentariamente.

Artículo 89 bis. *Obligación de ofrecimiento de alquiler bonificado por finalización de contrato de arrendamiento de vivienda habitual.*

Antes de dar por finalizado el contrato de alquiler de vivienda habitual, en los términos aplicables de los artículos 88 y 89, las personas jurídicas indicadas en el artículo anterior que sean propietarias de la vivienda deberán acreditar haber ofrecido a las personas o unidades familiares titulares del contrato de arrendamiento una propuesta de alquiler bonificado en los términos y con los requisitos previstos en el citado artículo.

TÍTULO IX

Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra

Artículo 90. *Creación, características y gestión del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra, de naturaleza administrativa, declarativa y de carácter electrónico, integrado en el Registro de

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

Viviendas de Navarra, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de vivienda, ya sean contratos de arrendamiento de vivienda habitual o de arrendamiento de temporada, ubicadas en el territorio de la Comunidad Foral.

2. El Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra acredita el cumplimiento de la obligación de inscripción y contiene los datos correspondientes a los contratos suscritos.

3. La gestión del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra corresponderá a la dirección general competente en materia de vivienda, sin perjuicio de que esta pueda encargar la misma a una sociedad pública o ente instrumental.

Artículo 91. *Inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. La inscripción de los contratos se realizará a instancia de la parte arrendadora o de oficio por el departamento competente en materia de vivienda.

2. Se inscribirán a instancia de la parte arrendadora todos aquellos contratos celebrados sobre viviendas libres. No obstante, se inscribirán a instancia de la parte arrendataria los contratos que no hayan sido inscritos por causa imputable a la parte arrendadora, sin perjuicio de las responsabilidades en las que ésta pueda incurrir.

3. Se inscribirán de oficio todos aquellos contratos celebrados sobre vivienda libre o protegida que deban ser sometidos a visado administrativo por parte del departamento competente en materia de vivienda.

4. La inscripción se llevará a cabo mediante la aplicación informática habilitada al efecto en la página web temática en materia de vivienda.

Artículo 92. *Solicitud de inscripción en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.*

1. El plazo para que, en su caso, la parte arrendadora solicite la inscripción será de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato.

2. La parte arrendataria podrá solicitar la inscripción mientras el contrato esté vigente.

3. Con carácter general la solicitud debe presentarse por medios electrónicos a través de la aplicación informática habilitada a tal efecto y de acuerdo con lo indicado en ella. No obstante, podrá presentarse de manera presencial por parte de aquellas personas físicas con dificultades acreditadas para comunicarse con la administración de manera telemática.

Artículo 93. *Asiento de inscripción.*

En el asiento de inscripción se harán constar los datos relativos a los contratos de arrendamiento formalizados, tales como:

a) Datos identificativos de la situación de la finca: municipio, referencia catastral, nombre de la vía pública, número de la finca, escalera, piso y puerta.

b) Tipo de vivienda: colectiva o unifamiliar.

c) Indicación de si la vivienda está sometida a algún tipo de protección pública o está incluida en algún programa público de intermediación o cesión de viviendas libres, y en caso afirmativo, tipo de protección pública o programa público de intermediación o cesión y número identificativo correspondiente.

d) Tipo de arrendamiento: vivienda habitual, o de temporada.

e) Identificación de los contratantes: nombre y apellidos o razón social, domicilio, número de identificación fiscal, número de documento de identidad, o en su caso número de identidad de extranjero o número de pasaporte.

f) Fecha de formalización del contrato.

g) Fecha de vigencia del contrato.

h) Renta pactada.

i) Fecha de inscripción.

j) Número de control.

k) Importe de la fianza.

l) Cualquier otro que se considere necesario.

Artículo 94. *Certificado de inscripción.*

1. Practicada la inscripción, se expedirá un recibo comprensivo de los datos recogidos en la misma.
2. El recibo hará prueba de la inscripción del contrato en el Registro, sin perjuicio de la posibilidad de la Administración de recabar aclaraciones sobre los datos del mismo.

Artículo 95. *Modificación de la inscripción.*

1. La alteración de las condiciones del contrato original, incluidas las consecutivas actualizaciones de la renta pactada, obligará a la parte arrendadora a la modificación de la inscripción y a la emisión de un nuevo recibo.
2. No obstante, se modificarán a instancia de la parte arrendataria los contratos que no hayan sido modificados por causa imputable a la parte arrendadora, sin perjuicio de las responsabilidades en las que ésta pueda incurrir.

Artículo 96. *Cancelación de la inscripción.*

1. Una vez finalizado el contrato de arrendamiento registrado, se deberá proceder a la cancelación de la inscripción, a instancia de la parte arrendadora, previa acreditación de dicha finalización.
2. En el asiento de cancelación se hará constar, al menos, la fecha de extinción del contrato y la fecha de cancelación de la inscripción, pudiendo, asimismo, incluirse otros datos que se consideren relevantes.

Artículo 96 bis. *Acceso al Registro.*

- Podrán ser consultados los datos del registro relativos a las rentas y gastos generales derivados del inmueble, así como las cláusulas de actualización de los contratos de arrendamiento inscritos en el mismo.
- Las solicitudes de acceso deberán estar motivadas y presentarse conforme a la normativa sobre el procedimiento administrativo común, quedando sometidas en todo caso a la regulación sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 96 ter. *Obligación de depósito de fianzas de arrendamiento de vivienda.*

1. Las personas físicas o jurídicas arrendadoras de vivienda deberán depositar en el departamento competente en materia de vivienda la fianza a que se refiere la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta cuando se arriende la vivienda para domicilio habitual y permanente, o en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta cuando se arriende por temporada por plazo igual o superior a un año.
El depósito será gratuito, no devengando intereses o ingresos a favor de la persona arrendadora depositante.
2. La comunicación de la extinción del contrato de arrendamiento iniciará de oficio el procedimiento para la devolución de la fianza depositada, que deberá realizarse en el plazo máximo de tres meses desde dicha comunicación. Si por causa no imputable a la persona depositante interesada se incumpliera tal plazo, devengará a su favor intereses en cuantía igual a la que resulte de la aplicación del interés legal del dinero.
3. Quedan exceptuadas de la obligación del depósito de fianza las administraciones públicas y sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas, y las personas físicas o jurídicas, cuando el objeto del contrato sea una vivienda protegida calificada para arrendamiento sujeta a la obligación de visado administrativo.
4. El depósito de fianza se considerará ingreso de derecho público de la Hacienda Tributaria de Navarra. Sin perjuicio de lo anterior, el departamento competente en materia de vivienda en Navarra podrá destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a financiar actuaciones protegibles en materia de vivienda, debiendo mantener disponibilidades monetarias para garantizar la devolución de las fianzas depositadas por un importe no inferior al 15 % de estos recursos.

5. Reglamentariamente se determinarán los procedimientos de depósito de la fianza, así como su gestión, devolución y control. Por la misma vía podrá ampliarse o restringirse las personas exceptuadas de la obligación de depósito de fianzas, así como el tanto por ciento obligatorio como garantía de reserva de devolución a que se refiere el apartado anterior.

Téngase en cuenta que las previsiones relativas a la obligación de depósito de fianzas de arrendamientos de vivienda contempladas en este artículo, añadido por el art. 1.27 de la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, producirán efectos a partir del día 1 de enero de 2027, según establece la disposición final 3 de la citada Ley Foral. [Ref. BOE-A-2025-15656](#)

TÍTULO X

Zonas de Mercado tensionado

Artículo 97. *Declaración de Zonas de Mercado Residencial Tensionado.*

1. El departamento con competencias en materia de vivienda del Gobierno de Navarra podrá declarar determinadas zonas como “Zona de Mercado Residencial Tensionado”, con la finalidad de orientar las actuaciones públicas oportunas para facilitar a la ciudadanía el ejercicio efectivo de su derecho a la vivienda, en base a la existencia de un riesgo de acceso insuficiente a viviendas a un precio asequible y considerando las diferentes necesidades territoriales concurrentes.

2. La declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado” se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas:

a. La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona respecto de la cual interesa realizar dicha declaración, incluyendo los indicadores de los precios del alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo, del nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b. Posteriormente, se llevará a cabo un trámite de información en el que se pondrá a disposición pública toda la información en base a la cual se pretende efectuar la declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de vivienda, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socioespacial en detrimento de la cohesión social y territorial. La información pública se sustanciará mediante publicación en el Portal de Gobierno Abierto del Gobierno de Navarra por un plazo de dos meses en el que se podrán presentar alegaciones por la ciudadanía, a contar desde su anuncio en el “Boletín Oficial de Navarra”.

c. La declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Residencial Tensionado” se adoptará mediante orden foral de la persona titular del departamento del Gobierno de Navarra competente en materia de vivienda, que deberá estar motivada en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, considerando las particularidades territoriales de cada ámbito. Para su entrada en vigor, deberá publicarse en el “Boletín Oficial de Navarra”. Se comunicará al ministerio competente en materia de vivienda.

3. La declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado” requerirá de una memoria que la justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

a. Que en dicho ámbito territorial la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de la renta media de los hogares.

b. Que el precio de compra o alquiler de la vivienda en dicho ámbito territorial haya experimentado en los cinco años anteriores un porcentaje de crecimiento acumulado de, al menos, 3 puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios al Consumo de la Comunidad Foral de Navarra.

4. El departamento con competencias en materia de vivienda del Gobierno de Navarra aprobará, simultánea o posteriormente a la declaración de “Zona de Mercado Residencial Tensionado”, un plan específico que propondrá las medidas que se entiendan necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración, así como un calendario de desarrollo. El departamento podrá convenir con los ayuntamientos integrados en el ámbito correspondiente fórmulas de colaboración que garanticen la participación de los mismos en la elaboración de la propuesta del plan específico al que hace referencia este apartado, dentro del ejercicio de las respectivas competencias de cada administración pública, así como en su desarrollo y financiación.

Estas medidas podrán ser coordinadas con el ministerio con competencias en materia de vivienda en los términos establecidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

5. La orden foral que apruebe la declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Residencial Tensionado” preverá la vigencia de tres años de la declaración de un ámbito territorial como “Zona de Mercado Tensionado”.

Una vez transcurrido el plazo de vigencia contemplado en la norma, y si concurren las circunstancias que motivaron la declaración inicial, dicho periodo de vigencia podrá prorrogarse por periodos anuales.

6. Los municipios no declarados como “Zona de Mercado Residencial Tensionado” podrán solicitar al departamento competente en materia de vivienda, de forma debidamente justificada y razonada, el inicio del proceso preparatorio encaminado a la obtención de información previa recogido en el apartado segundo del presente artículo, a fin de constatar si concurren los requisitos exigidos por la presente norma para ser considerados “Zona de Mercado Residencial Tensionado”. Dicha solicitud no podrá reproducirse en un periodo de tiempo inferior a tres años.

7. Las subvenciones y precios máximos de renta y venta fijados por la presente ley foral para los ámbitos declarados como zonas de mercado residencial tensionado conforme al presente artículo podrán adaptarse reglamentariamente.

Artículo 98. *Contención de precios en las zonas de mercado residencial tensionado.*

1. En los contratos de arrendamiento de viviendas que se sitúen en los ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado que ya estuvieran concertados antes de que se realice la citada declaración, la renta pactada al inicio del nuevo contrato sólo podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta vigente en los siguientes casos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 8 del artículo 40 del Decreto Foral 174/1999, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente la persona arrendataria, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

Y ello durante todo el tiempo en el que se mantenga la vigencia de dicha declaración.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de viviendas que se sitúen en los ámbitos territoriales declarados como zonas de mercado residencial tensionado y en los que la arrendadora sea una persona jurídica gran tenedora, entendiéndose por gran tenedora a toda persona física o jurídica que sea propietaria o usufructuaria de diez o más viviendas, la renta pactada al inicio del contrato de alquiler no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de sostenibilidad de alquileres. Y ello durante todo el tiempo en el que se mantenga la vigencia de dicha declaración.

3. Las rentas resultantes de aplicar lo dispuesto en los apartados precedentes sí podrán ser objeto de incremento conforme a las cláusulas de actualización anual previstas en cada contrato.

Artículo 99. *Registro de grandes tenedoras de vivienda.*

1. Se crea el Registro de grandes tenedoras de vivienda, en el que se inscribirán de forma obligatoria las personas físicas y jurídicas que, en atención a la presente ley foral o a la declaración de zona de mercado residencial tensionado que se apruebe, sean grandes tenedoras de vivienda.

2. El Registro tiene naturaleza administrativa, y estará adscrito al Departamento competente en materia de vivienda.

3. Las personas que reúnan la condición de grandes tenedoras de vivienda deberán inscribirse de forma telemática a través de la plataforma informática habilitada al efecto, siendo objeto de inscripción, al menos, el número y la relación de viviendas de las que son titulares, la tipología de éstas, así como, en caso de que se hallen arrendadas, la referencia a los contratos inscritos en el Registro de contratos de arrendamiento regulado en los artículos 90 y siguientes de la presente ley foral. Las personas jurídicas deberán, además, inscribir la designación de una entidad gestora de las referidas viviendas con sede física en la Comunidad Foral de Navarra.

4. El Registro de grandes tenedoras de vivienda constará de una base de datos informatizada en la que se recogerán los distintos tipos de asientos, tales como inscripciones, modificaciones, cancelaciones y notas marginales.

Artículo 100. *Inscripciones.*

1. Las inscripciones constituyen el asiento por el que una entidad accede por primera vez al registro, procediéndose en ese momento a la asignación de un número registral, que permanecerá invariable en los sucesivos asientos que se practiquen.

2. La alteración de las condiciones que sirvieron de base para la inscripción deberá ser comunicada en el plazo de un mes desde su existencia, procediéndose, en consecuencia, a la modificación de la inscripción en los términos comunicados.

3. Las inscripciones tendrán una validez indefinida, salvo que por las causas establecidas en la normativa aplicable proceda su modificación o cancelación.

Artículo 101. *Cancelaciones.*

1. Las cancelaciones tienen por objeto dejar sin efecto una inscripción por pérdida de las condiciones que dieron lugar a la misma.

2. Las personas jurídicas inscritas estarán obligadas a solicitar la cancelación de su inscripción en el Registro cuando dejen de cumplir cualquiera de las circunstancias o de los requisitos exigidos para su consideración como grandes tenedoras de vivienda.

Artículo 102. Control e inspección.

El Departamento competente en materia de vivienda podrá realizar las actuaciones de control e inspección necesarias para verificar los datos registrales, el cumplimiento de los requisitos exigidos y de las obligaciones a las que están sujetas las grandes tenedoras de vivienda.

Disposición adicional primera. *Requisitos para el acceso en propiedad en segunda o posterior transmisión, y de alquiler de vivienda protegida entre particulares.*

1. En el caso de acceso en propiedad en segunda o posterior transmisión, serán requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida los siguientes:

a) Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes no superen 6,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), en el último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca la transmisión.

b) Que los adquirentes, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, cumplan con los requisitos indicados en los números 5.º, 6.º y 7.º del artículo 17 de la presente ley foral.

2. En el caso de alquiler de vivienda protegida entre particulares, serán requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida los siguientes:

a) Que los ingresos familiares ponderados de los arrendatarios no superen 6,5 veces el Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), en el último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca el arrendamiento.

b) Que los arrendatarios, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no sean titulares del dominio o de un derecho de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los requisitos de inadecuación y ofrecimiento establecidos en el artículo 17.

3. En el caso de viviendas protegidas calificadas definitivamente para el alquiler, los ingresos máximos de los arrendatarios previstos en el apartado anterior no podrán ser superiores a los establecidos conforme al momento de la solicitud de la calificación provisional del correspondiente expediente, sin perjuicio de las prórrogas de los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, en cuyo caso los ingresos máximos del arrendatario no podrán ser superiores a los señalados en el apartado 2 de esta disposición adicional.

Disposición adicional segunda. *Modo de adjudicar viviendas obtenidas por el Gobierno de Navarra.*

Las viviendas adquiridas en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 y de la disposición adicional trigésima de la presente ley foral, así como las obtenidas por el Gobierno de Navarra en ejercicio de los derechos de adquisición preferente y de la potestad expropiatoria establecidos en esta ley foral, se adjudicarán atendiendo a las necesidades generadas en la ejecución de las políticas de vivienda de las diferentes Administraciones públicas. El mismo objetivo orientará la gestión de la Bolsa de alquiler.

Disposición adicional tercera. *Revisión de porcentajes, cuantías y plazos.*

Las cifras relativas a porcentajes, cuantías y plazos de los artículos 17, 18, 20, 23, así como del capítulo III del título III de la presente ley foral, podrán revisarse por vía reglamentaria en función de factores relacionados con la evolución constatada de la demanda, el estado del presupuesto de gastos, la situación del mercado inmobiliario y de la información proporcionada por el censo de solicitantes de vivienda protegida.

Disposición adicional cuarta. *Anejos de viviendas protegidas.*

A cada vivienda protegida podrán vincularse, como anejos jurídicamente inseparables de la misma, trasteros de superficie útil total no superior a 15 metros cuadrados y una plaza de garaje.

Disposición adicional quinta. *Excepción al requisito de aval o fianza para entidades instrumentales o sociedades públicas del Gobierno de Navarra.*

Tanto en el caso de las sociedades públicas cuyo capital social sea propiedad en su totalidad del Gobierno de Navarra, como en el caso de sus entidades instrumentales, cuando promuevan viviendas protegidas o la urbanización de terrenos aptos para albergarlas, no estarán obligadas a constituir fianza o aval específico para percibir cualesquiera cantidades en concepto de subvención o anticipo de la misma que vayan destinadas a actuaciones propias de su objeto social.

Disposición adicional sexta. *Regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

Reglamentariamente se regulará el funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida. En tanto no se desarrolle dicha regulación, las viviendas protegidas se seguirán adjudicando mediante convocatoria pública.

Disposición adicional séptima. *Adquisición de vivienda para actuaciones de carácter social.*

En las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo sobre suelo de titularidad municipal, el Ayuntamiento podrá adquirir hasta el 15 por 100 del total de las viviendas de la promoción para alquilarlas o cederlas, al menos durante un periodo de 5 años, de acuerdo con sus objetivos de política municipal de vivienda. Si transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento opta por la enajenación de las viviendas, ésta se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en la presente Ley Foral.

Disposición adicional octava. *Precios máximos de venta y renta.*

En tanto no se dicte el correspondiente desarrollo reglamentario, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas serán los siguientes:

1. Los precios máximos de adjudicación o venta de las viviendas protegidas cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, en segunda y posteriores transmisiones, o en primera transmisión cuando haya transcurrido al menos un año desde la fecha de calificación definitiva, siempre en función del módulo sin ponderar vigente en el momento de la suscripción del contrato, serán los siguientes:

a) Para viviendas de protección oficial: 1,3 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,52 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

b) Para viviendas de precio tasado: 1,5 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,6 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

2. La renta anual máxima para las viviendas de protección oficial cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, y que sean calificadas definitivamente en régimen de alquiler, será el equivalente al 4,5 por 100 del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento para las segundas transmisiones de vivienda y anejos vinculados, porcentaje que se podrá modificar reglamentariamente atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario y de coyuntura económica. Los promotores y arrendatarios de tales viviendas podrán acceder a las subvenciones para las viviendas de protección oficial de régimen especial previstas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

3. Los apartamentos en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas, cuyos precios máximos de renta se calcularán conforme lo dispuesto en los puntos anteriores, podrán optar a las ayudas previstas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, para las viviendas de protección oficial en régimen general y especial en función de su calificación como vivienda de precio tasado o protección oficial respectivamente.

4. El importe resultante conforme lo dispuesto en el apartado 2 de la presente disposición, será la renta anual máxima para todas las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de propiedad que sean arrendadas por propietarios particulares.

Disposición adicional novena. *Sistema Público de Alquiler.*

A los efectos de lo dispuesto en esta ley foral, se entenderán incluidas dentro del sistema público de alquiler las viviendas protegidas que tengan un contrato visado de arrendamiento, las viviendas incluidas en la Bolsa de alquiler y el Fondo Foral de Vivienda Social, y las viviendas cuyos inquilinos disfruten de las deducciones fiscales para garantizar el derecho de acceso a la vivienda recogido en el artículo 3 bis de la presente ley foral.

Disposición adicional décima. *Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.*

1. **(Anulado).**

2. **(Anulado).**

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3.º Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Cuando la unidad familiar tenga tres miembros dicho límite se fija en 3,25, cuando tenga cuatro miembros en 3,50, y en caso de más miembros se añadirá un 0,25 por cada uno de ellos.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante orden foral del Consejero competente en materia de vivienda se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

7. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en esta Ley Foral.

8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25 por ciento de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.

10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de beneficiaria. El departamento competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incurso, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

1.º Certificado sobre la renta, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por el organismo tributario competente en relación con los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por la Administración de la Comunidad Foral o, en su caso, por otra Comunidad Autónoma o entidad local.

5.º En caso de tratarse de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por el organismo tributario competente o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

6.º Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de Seguridad Social ante los Registros y Administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos percibidos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la convivencia como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta Ley Foral.

f) Informe de los Servicios Sociales sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

A efectos de lo establecido en los párrafos anteriores se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos y ante situaciones similares tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias.

15. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley Foral, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

Disposición adicional undécima. *Dación en pago de viviendas protegidas y precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones.*

Excepcionalmente, podrán ser titulares de viviendas protegidas las personas jurídicas que las hayan adquirido mediante dación en pago de un crédito o préstamo hipotecario, compraventa con subrogación hipotecaria o negocio jurídico similar, que quedarán sometidas a las obligaciones establecidas en esta ley foral en cuanto a su transmisión o arrendamiento.

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas adquiridas como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria se reducirá para la siguiente transmisión en un 50% con respecto al precio máximo vigente para segundas o posteriores transmisiones de vivienda protegida. Igualmente, tal reducción del precio máximo de venta se mantendrá para las transmisiones que de la vivienda realicen empresas vinculadas con la acreedora del préstamo o crédito hipotecario que dio lugar a la ejecución, de acuerdo con el concepto de empresa vinculada que contempla la Ley Foral 2/2018, de 13 abril, de Contratos Públicos de Navarra, o norma que la sustituya.

Disposición adicional duodécima. *Acceso a datos de carácter personal.*

La solicitud de cualquier ayuda prevista para las actuaciones protegibles en materia de vivienda implicará, con los efectos y garantías previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que tanto los solicitantes, como los miembros de su unidad familiar, autorizan expresamente al departamento competente en materia de vivienda para solicitar, directa o indirectamente, a través de otros órganos o entidades públicas la información de carácter registral, catastral, tributario, económico-laboral o patrimonial y cualquier otra que fuera necesaria para comprobar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las ayudas públicas.

Disposición adicional decimotercera. *Ayudas y subvenciones a las actuaciones protegibles en materia de vivienda.*

1. Las ayudas y subvenciones a las actuaciones protegibles en materia de vivienda se regirán por sus normas reguladoras.

2. Dicha regulación se adecuará con carácter general a lo establecido en la Ley Foral 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones, pudiendo existir especialidades en su procedimiento de concesión o en el régimen de control, reintegros o sanciones.

Disposición adicional decimocuarta. *Pago de la Contribución Urbana.*

En los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas, la Contribución Urbana será en todos los casos sufragada por el arrendador no pudiendo ser transferido su pago al arrendatario.

Disposición adicional decimoquinta. *Adjudicación y renovación de contratos de arrendamiento.*

En la adjudicación y renovación de contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la Bolsa de Alquiler, se tendrán en cuenta, para acceder a una subvención, los datos derivados de la declaración de la renta del año anterior.

Disposición adicional decimosexta. *Subvenciones a promotores de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad, y viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso.*

1. Las personas promotoras de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad podrán acceder a las siguientes subvenciones:

a) El 25 % del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si la promotora solicita que la duración de su destino al arrendamiento sea de 30 años.

b) El 30 % del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si la promotora solicita que la duración de su destino al arrendamiento sea de 50 años.

c) El 35 % del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si el promotor solicita que la duración de su destino al arrendamiento sea de 75 años.

En el caso de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento asequible, los anteriores porcentajes serán el 15 %, 20 % y 25 %, respectivamente.

2. Las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que promuevan viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso podrán acceder a una subvención del 25 % del teórico precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, siempre y cuando los ingresos familiares ponderados de cada uno de los primeros socios de la asociación sean inferiores a los exigidos para el acceso a subvenciones por adquisición de viviendas de protección oficial. Esta subvención será incompatible con la prevista en la disposición adicional decimoctava de la presente ley foral.

3. Las subvenciones se reconocerán en la calificación provisional. El promotor o la asociación podrá percibir hasta un 50 % de la subvención tras recibir la calificación provisional, previa presentación de aval que cubra dicho importe, y el resto de la subvención se abonará tras la obtención de la correspondiente calificación definitiva.

4. Si el promotor, la asociación o nuevo adquiriente de la promoción altera el régimen del arrendamiento o cesión de uso durante el tiempo en que la vivienda permanezca sometida al régimen de protección sin mediar autorización al efecto del departamento competente en materia de vivienda, vendrá obligado a reintegrar la totalidad de los importes recibidos, con el interés de demora correspondiente desde los momentos del pago de la subvención hasta

la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, sin perjuicio de otras actuaciones sancionadoras y de restauración de la legalidad que procedan.

5. Únicamente podrán acceder a la subvención prevista en la presente disposición adicional las promociones de viviendas de protección oficial que soliciten la correspondiente calificación provisional a partir de la entrada en vigor de la presente ley foral. Será necesario que las viviendas se promuevan en localidades donde existan más de 100 solicitudes de alquiler según los datos del censo de solicitantes de vivienda protegida en el momento de solicitarse la calificación provisional del expediente, salvo en el caso de viviendas promovidas por sociedades públicas o entidades locales, o cuando exista Resolución favorable del Ayuntamiento de la entidad local apoyando la promoción de las viviendas.

6. a) Los promotores o propietarios de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad podrán percibir una subvención por rehabilitación protegida de hasta el 80 por ciento del presupuesto protegible, con un máximo de 25.000 euros por vivienda, siempre y cuando:

- Las viviendas tengan una antigüedad mínima de 20 años.

- Y el promotor haya destinado las viviendas al arrendamiento en las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial sin interrupción, y se comprometa a destinarlas al menos otros 15 años más en las mismas condiciones desde la fecha de calificación definitiva del expediente de rehabilitación protegida, so pena de devolución de la subvención así percibida.

b) En el caso de promociones de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento, que se hubieran desvinculado del sistema público de alquiler, al haber superado su régimen de protección, y soliciten al departamento de vivienda vincularse de nuevo a este sistema, podrán percibir una subvención por rehabilitación protegida de hasta el 60 por ciento del presupuesto protegible, con un máximo de 25.000 euros por vivienda, siempre y cuando:

- Las viviendas tengan una antigüedad mínima de 20 años.

- Se comprometan a destinarlas al menos 15 años a arrendamiento protegido desde la fecha de calificación definitiva del expediente de rehabilitación protegida, so pena de devolución de la subvención así percibida.

- Las obras a acometer deben garantizar que el Informe de Evaluación del Edificio incluido en el Libro del Edificio Existente alcance el resultado de apto, aun cuando no le sea preceptivo la redacción del mismo.

7. Lo dispuesto en la presente disposición adicional podrá desarrollarse o modificarse reglamentariamente.

Disposición adicional decimoséptima. *Arrendamiento de viviendas protegidas a entidades locales y personas jurídicas sin ánimo de lucro.*

El departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar el arrendamiento de viviendas protegidas a las entidades locales y a las personas jurídicas sin ánimo de lucro que precisen de la vivienda para los fines sociales que tienen encomendados. El número máximo de viviendas arrendadas en cada promoción a las personas jurídicas sin ánimo de lucro no podrá exceder del 6% del número total de viviendas, o de una vivienda en el caso de promociones con un número de viviendas igual o inferior a 16.

Disposición adicional decimoctava. *Promoción de viviendas de protección oficial por asociaciones sin ánimo de lucro o por cooperativas en régimen de cesión de uso.*

1. Las asociaciones privadas sin ánimo de lucro o las cooperativas que se constituyan para tal fin podrán promover viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso.

2. En tal régimen, la propiedad del inmueble, o la titularidad del correspondiente derecho de superficie, recaerá de modo indefinido en la asociación o cooperativa.

3. La asociación o cooperativa se constituirá por personas físicas que cumplan los requisitos generales de acceso a vivienda de protección oficial en régimen de propiedad en primera transmisión. Las viviendas no se adjudicarán mediante aplicación de baremo, ni será

necesaria la inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, si bien la adquisición de la condición de socio requerirá autorización previa del departamento competente en materia de vivienda. Los socios serán titulares de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados conforme a las reglas que prevean los estatutos y el reglamento de régimen interno de la citada asociación o cooperativa.

4. La asociación o cooperativa podrá regular libremente sus órganos de gobierno, sus estatutos y su reglamento de régimen interno, siempre de modo democrático y bajo el principio general “un socio un voto”.

Para adquirir la consideración de socio deberá abonarse un importe monetario que fijará la asociación en función de los costes de la promoción, y los gastos de mantenimiento y uso del inmueble.

5. El derecho de uso tendrá carácter indefinido, y no se podrá gravar. No será transmisible, salvo transmisión “mortis causa”. El socio tendrá derecho a solicitar su baja en la asociación o cooperativa, y al reembolso de las cantidades aportadas en los términos fijados por los estatutos de la asociación o cooperativa. La asociación o la cooperativa podrá volver a adjudicar el derecho de uso a cualquier persona física que cumpla los requisitos de acceso a vivienda de protección oficial en régimen de propiedad en primera transmisión, previa autorización del departamento competente en materia de vivienda.

6. El socio vendrá obligado a abonar un canon de carácter periódico, que fijará la asociación o cooperativa. Dicho canon se ajustará a las previsiones contenidas en el apartado 1.h) del artículo 10 de la presente ley foral.

7. Las cooperativas de viviendas de protección oficial tendrán derecho, únicamente, a las subvenciones previstas en el apartado primero de la disposición adicional décimo sexta de la presente ley foral, previstas para las personas jurídicas promotoras de vivienda de alquiler asequible, sin que sean compatibles con otras que establece esta ley foral.

Disposición adicional decimonovena. *Sustitución del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) por el nuevo indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).*

Con fecha 1 de enero de 2019, todas las referencias al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) contenidas en esta ley foral y en el resto de normativa foral en materia de vivienda se entenderán realizadas al nuevo indicador Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

Disposición adicional vigésima. *Obligación de los promotores de vivienda protegida de atender los requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos.*

Los promotores de vivienda protegida deberán atender los requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos de construcción de viviendas protegidas formulados por el departamento competente en materia de vivienda que sean denunciados en los tres años siguientes a la fecha de calificación definitiva y no se encuentren cubiertos por los seguros a los que se refiere la legislación básica de ordenación de la edificación.

Disposición adicional vigésima primera. *Subvención a los inquilinos de viviendas protegidas en las que haya finalizado el plazo de calificación.*

1. En el caso de las promociones de viviendas de protección oficial destinadas al arrendamiento cuyo régimen de protección haya finalizado, la firma de nuevos contratos de arrendamiento con las personas anteriormente inquilinas permitirá a estas continuar disfrutando de las subvenciones previstas para las viviendas de protección oficial de arrendamiento, con los mismos requisitos, condiciones y porcentajes, siempre y cuando se cumplan además las dos condiciones siguientes:

– Que el precio del alquiler mensual de la vivienda no exceda del previsto en el artículo 68 quinquies letra C, del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio.

– Que las viviendas se encuentren situadas en Tudela, o en el ámbito de aplicación de la subárea 10.4.–Área Metropolitana de Pamplona del área 10 de la Estrategia Territorial de Navarra.

2. En el plazo máximo de tres meses, el Gobierno de Navarra presentará una serie de medidas complementarias con el objeto de paliar los incrementos de renta que, como consecuencia de la aplicación del punto anterior, se determinen como excesivos conforme el nivel de ingresos familiares ponderados de los inquilinos.

Disposición adicional vigésima segunda. *Adjudicación de las viviendas protegidas declaradas vacantes.*

(Suprimida)

Disposición adicional vigésima tercera. *Duración del régimen de protección de las promociones de vivienda protegida en arrendamiento promovidas por Navarra de Suelo y Vivienda, SA.*

El régimen de protección de las promociones de vivienda protegida en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra que sean propiedad a fecha 1 de enero de 2022 de la sociedad pública Navarra de Suelo y Vivienda, SA, tendrá duración indefinida.

Disposición adicional vigésima cuarta. *Subvenciones para la adquisición de vivienda usada.*

1. A partir del 1 de enero de 2023, y en tanto en cuanto no se apruebe un desarrollo reglamentario al respecto, se subvencionará la adquisición de vivienda usada en municipios de hasta 5.000 habitantes y en los municipios no urbanos de hasta 20.000 habitantes en los que todas sus entidades singulares de población sean de hasta 5.000 habitantes, cuando todas las personas adquirentes sean menores de 35 años y cumplan todos los requisitos exigibles para el acceso a subvenciones por adquisición de vivienda de protección oficial nueva, salvo el relativo a la inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. Las personas adquirentes no podrán tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con las personas físicas vendedoras de la vivienda, o con sus socios o partícipes en el caso de tratarse de una persona jurídica.

El precio de venta de las viviendas y anejos no podrá superar el establecido para la adquisición de vivienda de protección oficial en segunda o ulterior transmisión. Las viviendas deberán contar con cédula de habitabilidad y cumplir los requisitos de superficie aplicables a las viviendas de protección oficial, excluidas las limitaciones de los anejos.

Los requisitos y porcentajes de las subvenciones concedidas serán los mismos que los existentes para la adquisición de viviendas de protección oficial nuevas, pero aplicados únicamente sobre el precio de venta de la vivienda, sin anejos. Para el reconocimiento de la subvención deberá presentarse para su visado administrativo el contrato de compraventa, que deberá posteriormente elevarse a escritura pública. La subvención se abonará previa presentación por la persona interesada, en el plazo máximo de 6 meses desde la fecha del visado, de la escritura pública de adquisición de la vivienda.

2. Se permitirá la concesión de subvenciones conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, con independencia de la edad de las personas adquirentes o del municipio donde esté situada la vivienda, en el caso de adquisición de viviendas de protección oficial calificadas para arrendamiento o arrendamiento con opción de compra cuyo régimen de protección haya finalizado, por parte de las personas titulares del último contrato de arrendamiento protegido vigente.

3. Las viviendas adquiridas y subvencionadas conforme a los dos apartados anteriores deberán destinarse a domicilio habitual y permanente, y les será de aplicación la condición temporal aplicable a toda actuación protegible objeto de ayuda económica contenida en el artículo quinto de la presente ley foral, hasta un período de 10 años, que comenzará a contarse desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de adquisición de la vivienda. Será requisito indispensable para el abono de la subvención que dichas dos condiciones consten en la citada escritura.

Disposición adicional vigésima quinta. *Porcentaje de vivienda en régimen de alquiler de las Administraciones Públicas.*

(Suprimida)

Disposición adicional vigésima sexta. *Plan para la regulación, fomento y construcción de viviendas colaborativas y apartamentos tutelados al servicio de la sociedad de Navarra.*

En el plazo de un año a partir de la aprobación de la presente ley foral, se establecerán, vía reglamentaria, las condiciones legales para el fomento y construcción de viviendas colaborativas en cesión de uso o iniciativa pública, en suelos residenciales o destinados a equipamientos. Dicho reglamento, junto con un Plan de difusión y fomento, será remitido para su aprobación al Parlamento de Navarra. Se incluirán en este plan tanto los alojamientos residenciales para mayores dirigidos al envejecimiento activo y los cuidados entre y a las personas mayores, como al de viviendas colaborativas dirigidas al común de la sociedad como solución alternativa al modelo clásico de vivienda.

Disposición adicional vigésima séptima. *Fomento de la cesión de viviendas a las bolsas de alquiler de gestión pública.*

Para calcular la capacidad económica de las personas usuarias de servicios por estancia en centros residenciales para personas con discapacidad a efectos de su aportación al servicio, no se tendrá en cuenta el rendimiento del capital inmobiliario consistente en el precio que perciban por el alquiler de la que fuera su vivienda cuando haya sido objeto de cesión para formar parte de las bolsas de alquiler o programas de alquiler de viviendas desocupadas que impulse la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Disposición adicional vigésima octava. *Subvención de obras para rehabilitación de viviendas de entidades locales y promotores públicos con destino al arrendamiento.*

El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, podrá conceder una subvención equivalente al 75 % del coste de las obras de rehabilitación, con un máximo de 60.000 euros por vivienda rehabilitada o creada, que se considere necesaria:

Para dotar a las viviendas propiedad de las entidades locales de condiciones adecuadas para poder proceder al arrendamiento de las mismas. La entidad local, en el momento de solicitarse la calificación provisional, deberá acreditar que las viviendas no se habían destinado al arrendamiento o cesión en el último año.

Para realizar el cambio de uso a vivienda de locales propiedad de entidades locales o promotores públicos y que posibilite la obtención de la cédula de habitabilidad previo cumplimiento de la normativa urbanística y las condiciones de habitabilidad contenidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Foral de Navarra.

Las viviendas rehabilitadas o creadas deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante los 15 años siguientes a la calificación definitiva de rehabilitación o la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad. Para la percepción de la subvención será necesario aportar los contratos de los nuevos arrendamientos, antes de que transcurra un año a partir de dichas fechas. El cambio de régimen de las viviendas implicará la devolución de la parte proporcional de la subvención percibida en función del tiempo restante hasta finalizar el plazo de 15 años.

Este apartado podrá modificarse en todos sus términos reglamentariamente y podrán actualizarse y revisarse periódicamente por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda, las cuantías y porcentajes indicados en el mismo.

Disposición adicional vigésima novena. *Nuevos porcentajes de subvención para la adquisición de vivienda de protección oficial nueva.*

1. Para los contratos de adquisición o adjudicación de viviendas de protección oficial en primera transmisión que se presenten para su visado administrativo a partir del 1 de enero

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

de 2023, las cuantías de las subvenciones, según tramos de ingresos familiares ponderados, serán las siguientes, expresadas en porcentajes sobre el precio de venta o adjudicación de viviendas, garajes y trasteros anejos:

	Hasta 2 veces SARA	De 2 hasta 2,5 veces SARA	De 2,5 hasta 3,5 veces SARA
Viviendas de protección oficial.	16 %	12 %	7 %

En las promociones individuales de viviendas de protección oficial para uso propio que se presenten para calificación provisional a partir del 1 de enero de 2023 se aplicarán los mismos porcentajes sobre el coste total de viviendas, garajes y trasteros anejos.

2. Por orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de vivienda podrán modificarse dichos porcentajes de subvención.

Disposición adicional trigésima. Adquisición y gestión de viviendas.

1. El departamento competente en materia de vivienda ejercerá la facultad de adquisición y gestión de viviendas para satisfacer la demanda de vivienda asequible en régimen de arrendamiento.

2. El departamento competente en materia de vivienda podrá efectuar la adquisición de viviendas mediante concurso público o por adquisición directa en los supuestos establecidos en la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra, y conforme a los procedimientos previstos en dicha norma.

En cualquier caso, se considera justificada la adquisición directa de viviendas cuando se trate de actuaciones que persigan dotar de solución habitacional ante situaciones de vulnerabilidad socioeconómica o ante la escasez del mercado inmobiliario, así como para erradicar la despoblación; entre otros, en los siguientes supuestos:

- Vivienda de protección oficial descalificada que cumpla alguno de los criterios generales para ejercer los derechos de tanteo y retracto.
- Vivienda con contratos de arrendamiento próximos a expirar, cuando la persona arrendataria no disponga de alternativa habitacional.
- Vivienda sujeta a un proceso de recuperación de la posesión, cuando la persona demandada no disponga de alternativa habitacional.
- Vivienda, edificio o conjunto de viviendas con un precio, como mínimo, un 10 % inferior al precio de mercado, situada en una zona declarada de mercado residencial tensionado.
- Vivienda, edificio o conjunto de viviendas con un precio, como mínimo, un 20 % inferior al precio de mercado, cuando la operación de transmisión sea de más de cinco viviendas.
- Vivienda, edificio o conjunto de viviendas con un precio, como mínimo, un 30 % inferior al precio de mercado.

3. El precio máximo de adquisición de viviendas por parte del departamento competente en materia de vivienda se corresponderá con los precios máximos de adjudicación o venta de viviendas de protección oficial en segunda y posteriores transmisiones.

4. El objetivo prioritario de adquisición será promociones que, habiendo sido calificadas de arrendamiento protegido, hayan superado su régimen de protección y cuenten con contratos de arrendamiento protegido visados.

5. El departamento competente en materia de vivienda podrá transferir fondos a una sociedad instrumental u organismo público, para que dicha sociedad efectúe la adquisición, explotación y gestión de las viviendas.

6. El departamento competente en materia de vivienda, podrá efectuar la adquisición de forma directa, o a través de una sociedad instrumental u organismo público, ocupándose esta última de la explotación y gestión de las viviendas.

7. Los ingresos que obtenga una sociedad instrumental u organismo público procedentes de inmuebles que le hayan sido adscritos en base a esta disposición deberán ser destinados a la gestión y mantenimiento de dichos inmuebles, así como a su rehabilitación, si fuera necesario, o a incrementar el parque público de arrendamiento protegido de Navarra.

Disposición adicional trigésima primera. *Vinculación de viviendas al sistema público de arrendamiento.*

El departamento competente en materia de vivienda podrá resolver la nueva inclusión de viviendas al sistema público de alquiler, previo visado administrativo de los correspondientes contratos, cuando el promotor persona jurídica se comprometa a arrendar las viviendas en las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento hasta el fin de la correspondiente anualidad del contrato. Este período será prorrogable a instancia del promotor por sucesivas anualidades completas de arrendamiento, sin tope máximo.

Las personas arrendatarias podrán disfrutar de las subvenciones previstas para las viviendas de protección oficial de arrendamiento, con los mismos requisitos, condiciones y porcentajes, salvo el requisito de inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Disposición adicional trigésima segunda. *Calificación provisional de viviendas industrializadas promovidas por entidades sometidas a los procedimientos de contratación pública.*

El procedimiento de calificación provisional de viviendas industrializadas de protección oficial de promoción pública a través de entidades sometidas a los procedimientos de contratación pública podrá iniciarse mediante la presentación de un proyecto básico definido en la Parte I del Código Técnico de la Edificación, justificando convenientemente la necesidad de su tramitación con base en la posterior licitación e industrialización de la obra. Asimismo, se presentará el certificado urbanístico señalado en el artículo 22.1.b del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Se emitirá un informe previo a la calificación por el Departamento competente en materia de Vivienda sobre las cuestiones de diseño de vivienda protegida, habitabilidad, accesibilidad, protección frente a incendios, así como sobre la normativa urbanística aplicable.

Transcurridos dos meses desde la solicitud del informe, este se tendrá por evacuado.

La promotora completará la solicitud de calificación provisional aportando el proyecto de ejecución y la documentación completa del expediente, conforme a lo establecido reglamentariamente, en el plazo máximo de 18 meses desde la solicitud de inicio de la calificación provisional. En caso de no presentarse la documentación en dicho plazo, la solicitud podrá archiversse mediante resolución de la persona titular de la Dirección General competente en la materia de vivienda.

Disposición adicional trigésima tercera. *Renta en viviendas protegidas cuyo régimen de protección haya finalizado y estén ubicadas en una zona de mercado residencial tensionado.*

En los contratos de arrendamiento como viviendas libres de viviendas anteriormente de protección oficial en régimen de arrendamiento o de arrendamiento asequible cuyo régimen de protección haya finalizado y se ubiquen en una zona de mercado residencial tensionado, la renta pactada al inicio del primer nuevo contrato estará limitada exclusivamente por el sistema de índices de precios de referencia, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

Disposición transitoria primera. *Autorización administrativa de desocupación de la vivienda protegida.*

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 8 de esta Ley Foral, se entenderá que existe justa causa en la desocupación de la vivienda protegida cuando la persona propietaria o arrendataria de dicha vivienda protegida deba trasladarse por necesidades familiares, laborales o personales, debidamente justificadas, a otro domicilio, siempre que la duración del plazo de desocupación sea inferior a un año.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de protección.*

Las condiciones de transmisión, los plazos de duración del régimen de protección y de limitación del precio de renta de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, cuya calificación provisional se hubiera solicitado antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, serán las establecidas en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

Disposición transitoria tercera. *Ingresos mínimos.*

(Suprimida)

Disposición transitoria cuarta. *Requisitos mínimos de acceso a viviendas protegidas incluidas en promociones cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral.*

1. El baremo y los requisitos generales de acceso a las viviendas protegidas previstos en la presente Ley Foral, serán de aplicación a todas las convocatorias de vivienda protegida cuyo procedimiento de adjudicación no se haya iniciado con anterioridad a su entrada en vigor.

2. En las convocatorias cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, serán de aplicación los requisitos generales de acceso previstos en la misma, a todos los contratos de adquisición, adjudicación o arrendamiento en primera transmisión de vivienda protegida que se presenten para su visado administrativo a partir del 1 de enero de 2011, debiéndose acreditar el cumplimiento de dichos requisitos en la fecha de presentación a visado del correspondiente contrato.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta disposición, se entenderá que se ha iniciado el procedimiento de adjudicación cuando se haya publicado algún anuncio de la convocatoria en cualquiera de los dos diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra de mayor difusión.

Disposición transitoria quinta. *Condiciones de acceso a viviendas protegidas en alquiler destinadas a mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral.*

1. Los requisitos para acceder a las promociones de viviendas de protección oficial de alquiler para mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral son:

a) Que al menos uno de los miembros de la unidad familiar arrendataria alcance 60 años de edad.

b) Que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 2,5 ó de 5,5 veces el IPREM, según que tales promociones estén acogidas a los regímenes especial o general de vivienda de protección oficial.

c) Que el arrendatario esté empadronado en Navarra con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.

d) Que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 5,5 veces el IPREM en el caso de que se lleven a cabo nuevos contratos con inquilinos cuyo arrendamiento en las promociones referidas ha superado 5 años.

2. También podrán acceder a estas viviendas, con los requisitos señalados en los subapartados b), c) y d) del apartado anterior, las personas con discapacidad motriz grave que afecte a extremidades inferiores, siempre que el grado que de ella derive iguale o supere el 40 por 100, así como otras personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100.

Disposición transitoria sexta. *Procedimientos sancionadores ya iniciados.*

A los procedimientos sancionadores ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Disposición transitoria séptima. *Precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.*

Los precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral serán los que correspondan conforme a la normativa anteriormente aplicable, excepto lo dispuesto en el apartado 4 de la disposición adicional octava de esta Ley Foral.

Disposición transitoria octava. *Adaptación de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona al estándar mínimo de vivienda protegida.*

Se aplicará el estándar mínimo del 50 por 100 de vivienda protegida establecido con carácter general en el artículo 52 de Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona que hayan aprobado inicialmente la revisión o modificación del planeamiento dentro del plazo de seis meses, contados desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral, siempre y cuando la aprobación definitiva de dicha modificación o revisión se produzca en el plazo de dos años, contados desde la fecha en que se hubiera producido su aprobación inicial.

Disposición transitoria novena.

(Derogada).

Disposición transitoria décima. *Supresión de las viviendas de protección oficial de régimen especial.*

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la presente Ley Foral los adquirentes de vivienda de protección oficial con solicitud de calificación provisional posterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral con ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 2 veces IPREM recibirán una subvención equivalente al 16 por 100 del precio de la vivienda, garaje y trastero vinculados que adquieran.

Disposición transitoria undécima. *Régimen transitorio de la obligación de renovación de la cédula de habitabilidad para los titulares de viviendas que ostenten la condición de personas jurídicas.*

Las personas jurídicas deberán solicitar la renovación de las cédulas de habitabilidad caducadas de las viviendas sobre las que ostenten el pleno dominio, una participación mayoritaria sobre el mismo, o un derecho real de uso o disfrute, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral.

Disposición transitoria duodécima. *Diagnóstico del parque residencial basado en criterios edificatorios y socioeconómicos.*

En el plazo máximo de un año, el Gobierno de Navarra elaborará un mapa residencial de la Comunidad Foral de Navarra basado en criterios de antigüedad de los edificios, estado de los mismos y características socioeconómicas de sus moradores, con el propósito de determinar las zonas vulnerables o con mayor necesidad de urgente rehabilitación, así como servir de instrumento de planificación futura de las actuaciones de rehabilitación protegida.

Disposición transitoria decimotercera. *Programa de implantación gradual de la obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios para el caso de las viviendas unifamiliares.*

a) Las viviendas unifamiliares que el 31 de diciembre de 2018 tuvieran una antigüedad de 100 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2020.

b) Las viviendas unifamiliares que el 31 de diciembre de 2019 tengan una antigüedad de 75 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2021.

c) Las viviendas unifamiliares que tengan una antigüedad de 75 años a partir del 1 de enero de 2020 deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes de que transcurra un año desde la fecha en que hubieran adquirido dicha antigüedad.

Disposición transitoria decimocuarta. *Libro del Edificio Existente.*

1. La obligatoriedad de contar con el Libro del Edificio Existente entrará en vigor el 1 de enero de 2023.

2. No obstante lo anterior, los Informes de Evaluación de Edificios realizados hasta esa fecha serán válidos, y no requerirán la realización del Libro del Edificio Existente, hasta la finalización de su vigencia.

3. A partir del 1 de enero de 2023, las referencias al Informe de Evaluación de Edificios contenidas en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se aprueban las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, deberán entenderse hechas al Libro del Edificio Existente.

4. Reglamentariamente se regulará el contenido del Libro del Edificio Existente. Mientras no se apruebe dicho desarrollo reglamentario, el contenido mínimo del Libro del Edificio Existente será el especificado en el Anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con las siguientes particularidades:

Formará parte del Libro del Edificio Existente el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) registrado en el Registro general de evaluación de edificios de Navarra, según se establece en el Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios.

En el estudio del potencial de mejora de las prestaciones del edificio se incluirá necesariamente un informe diagnóstico sobre las posibilidades de digitalización y monitorización del mismo, así como sobre su sostenibilidad y ciclo de vida.

En el Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio deberán incluirse necesariamente las medidas o conjunto de medidas que permitan al edificio alcanzar una calificación energética de clase B, cuando el edificio tenga una calificación energética inferior.

El Libro del Edificio Existente deberá contener el acta de la celebración de una asamblea o reunión de la comunidad de propietarios con la persona o personas técnicas redactoras del Libro del Edificio Existente, realizada en el plazo máximo de 3 meses desde su recepción, en la que se explicarán las conclusiones y las acciones propuestas más relevantes contenidas en el Libro.

Disposición transitoria decimoquinta. *Medidas sobre actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de viviendas y edificios.*

1. A partir del 1 de enero de 2026 a efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de viviendas y edificios solo podrán realizarse en inmuebles con una antigüedad superior a 25 años con respecto a la fecha de finalización de la construcción, excepto cuando se trate de realizar adaptaciones sobrevenidas de las viviendas o edificios que sean pertinentes para su uso por parte de personas con discapacidad usuarias de la vivienda o pertenecientes a su unidad familiar, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica de aplicación obligatoria.

§ 2 Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

Por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrá modificar la citada antigüedad.

2. Mientras no se dicte un desarrollo reglamentario específico al respecto, se establece un procedimiento simplificado para aquellas actuaciones protegibles en materia de rehabilitación cuyo presupuesto protegible no supere 15.000 euros, que permitirá iniciar las obras tras presentar la solicitud de calificación provisional y sin haber obtenido esta. El plazo máximo de terminación de las obras será de 9 meses desde la fecha de presentación de solicitud de calificación provisional; y el plazo máximo de solicitud de calificación definitiva, de 12 meses desde la misma fecha, sin admitirse prórrogas. Se permitirá aprobar de forma simultánea la calificación provisional y definitiva del expediente. Por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrá modificar el importe citado.

3. A los efectos de lo dispuesto en los artículos 15.2.b) y 34.3.b) del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se entenderá por personas en situación de vulnerabilidad económica aquellas que cumplan los requisitos vigentes para la percepción de subvenciones por arrendamiento de viviendas de protección oficial, exceptuando del cumplimiento de tales requisitos el relativo a la titularidad de vivienda o parte alícuota de la misma, que solo será aplicable respecto a la titularidad de la vivienda rehabilitada.

En el caso de tales personas, se tendrá derecho a una subvención complementaria, que se sustanciará en expediente individual, por los siguientes importes:

- Ingresos familiares ponderados inferiores a 0,75 veces SARA: 100 % de la diferencia entre el coste imputable por vivienda de la obra y la cuantía obtenida de subvención, con un importe máximo de 6.000 euros por vivienda.
- Ingresos familiares ponderados entre 0,75 veces y 1 vez SARA: 100 % de la diferencia entre el coste imputable por vivienda de la obra y la cuantía obtenida de subvención, con un importe máximo de 3.000 euros por vivienda.

Por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán modificar los importes máximos citados, y los tramos de ingresos familiares ponderados exigidos.

4. Los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) a los que se refiere el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, solo podrán aprobarse en áreas o zonas, completas o parciales, continuas o discontinuas, que estén incluidas en Proyectos de Intervención Global aprobados por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda con fecha posterior al 14 de junio de 2018, que aporten además una memoria-programa con los requisitos del artículo 12.2.b) del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, en lo que se refiere a los puntos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º y 5.º

5. Los Proyectos de Intervención Global a los que hace referencia el artículo 56 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra, pasan a denominarse Proyectos de Intervención Pública.

6. Para los expedientes cuya solicitud de calificación provisional de rehabilitación protegida se presente a partir del 1 de enero de 2026 se aplicarán las siguientes reglas:

a) Para aquellos que tengan por objeto la rehabilitación de la envolvente térmica del edificio en los términos recogidos en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, el porcentaje de subvención será el 50 % del presupuesto subvencionable, siendo la subvención máxima la que resulte de multiplicar 12.500 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente, o por 14.000 euros, en el caso de expedientes promovidos en el ámbito de Proyectos de Intervención Global.

b) En los casos en que haya que proceder a la retirada de elementos con amianto, podrá concederse una ayuda adicional para hacer frente a los costes debidos a la retirada, la manipulación, el transporte y la gestión de los residuos de amianto mediante empresas

autorizadas. El importe máximo de dicha ayuda será el resultante de la aplicación de aquel criterio de los dos que a continuación se señalan que arroje la mayor cifra: 1.000 euros por vivienda o 12.000 euros por edificio objeto de rehabilitación.

Por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se podrán modificar los importes y el porcentaje indicados.

Excepcionalmente, los promotores de los expedientes que en el momento de la entrada en vigor de la presente ley foral tengan concedida la calificación provisional de rehabilitación protegida por mejora de la envolvente térmica del edificio y no hayan solicitado su calificación definitiva podrán solicitar en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley que se les conceda, en su caso, el nuevo porcentaje y subvención máxima indicados en la letra a). A tal fin, deberán acreditar haber presentado en plazo una solicitud de subvención, no aprobada ni denegada ni de la que se haya desistido, para alguna de las siguientes convocatorias:

- Convocatoria de subvenciones para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes en municipios de reto demográfico, programa PREE 5000, conforme el Real Decreto 691/2021, aprobada por Resolución 2723/2021, de 3 de noviembre, del Director General de Vivienda.

- Convocatoria de subvenciones para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes “EDIFICIOS MRR 2023”, aprobada por Resolución 901/2022, de 19 de diciembre, de la Directora General de Vivienda.

Disposición transitoria decimosexta. *Precio máximo de venta de las viviendas protegidas durante 2022.*

1. Para la determinación del precio máximo de venta de las viviendas protegidas y anejos para 2022 no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.1.a) y 10.1.d) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

2. El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2022 queda fijado en 1.325,71 euros/m² útil.

3. El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2022 queda fijado en 1.272,68 euros/m² útil.

Disposición transitoria décima séptima. *Determinación del coeficiente «j» del Índice de Sostenibilidad de Alquileres (I.S.A.).*

(Suprimida)

Disposición transitoria décima octava. *Nuevo modelo de oficinas de rehabilitación.*

En el plazo máximo de un año se llevará a cabo un estudio propuesta para la remodelación del actual modelo de oficinas de rehabilitación que pasarán a asumir un modelo proactivo, integrado en la comunidad del ámbito de actuación, con liderazgo compartido con elementos propios de esa comunidad y con un seguimiento y gestión específicamente intenso de las zonas que el mapa del parque residencial del artículo 15 señala como vulnerables o de urgente rehabilitación, el parque de vivienda desocupada con necesidades de rehabilitación o los supuestos donde se precise conjugar la rehabilitación con el mantenimiento de elementos propios de la protección patrimonial.

Disposición transitoria décima novena. *Viviendas protegidas sobre suelos no reservados para tal fin.*

(Suprimida)

Disposición transitoria vigésima. *Entrada en vigor de los artículos 97 y 98.*

Lo establecido en los artículos 97 y 98 de esta ley foral entrará en vigor en el momento en que dispongan de plena eficacia jurídica.

Disposición transitoria vigésima primera. *Fecha de aplicación de los sistemas y procedimientos para la adjudicación de las viviendas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

Las nuevas previsiones contenidas en el título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se aplicarán a los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas que se inicien a partir del 1 de marzo de 2026. No obstante, las viviendas protegidas a las que se hubiese otorgado la calificación provisional con anterioridad a la fecha referida se asignarán conforme a las reservas vigentes en la legislación anterior.

Disposición transitoria vigésima segunda. *Calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial concedidas.*

1. Las calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial obtenidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley foral podrán ser modificadas para acogerse a los nuevos regímenes en ella previstos, a instancia de las personas promotoras y sin necesidad de iniciar un nuevo procedimiento de calificación provisional. Todo ello, sin perjuicio de las condiciones de la calificación provisional que el cambio de régimen requiera.

2. Las modificaciones aprobadas conforme a la presente disposición transitoria se regirán por las siguientes reglas:

a) No afectarán a los módulos aplicables, que serán aquellos que estuvieran vigentes en el momento de la solicitud inicial de la calificación provisional.

b) Las viviendas protegidas afectadas se adjudicarán conforme a las reservas, baremo y resto de disposiciones contenidas en el título III de la presente ley foral.

c) Podrán conllevar cambios en el acceso a las subvenciones establecidas para los nuevos regímenes previstos, lo cual requerirá el previo reintegro de las ayudas que ya hubieran sido percibidas.

d) En el caso de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento o en régimen de arrendamiento asequible, la duración de su destino al arrendamiento será el fijado por la presente ley foral.

3. Las solicitudes de cambio de calificación provisional señaladas en el apartado 1 deberán presentarse con carácter previo a la obtención de las correspondientes calificaciones definitivas, y podrán ser denegadas de forma justificada, cuando concurren circunstancias objetivas que impidan la modificación o la hagan inviable.

Disposición transitoria vigésima tercera. *Plazo para la inscripción de contratos de arrendamiento de vivienda.*

Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual y de temporada posteriores al 1 de enero de 2019 que a la entrada en vigor de la presente ley foral no hayan sido todavía inscritos en el Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra deberán ser inscritos en un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral.

Disposición transitoria vigésima cuarta. *Plazo para la Inscripción en el Registro de grandes tenedoras de vivienda.*

Las personas físicas y jurídicas que sean grandes tenedoras de vivienda conforme a la normativa vigente deberán inscribirse en el Registro de grandes tenedoras de vivienda en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral.

Disposición transitoria vigésima quinta. *Fecha de aplicación de los nuevos requisitos de acceso en propiedad a vivienda protegida en segunda o posterior transmisión.*

Los nuevos requisitos de acceso en propiedad a vivienda protegida en segunda o posterior transmisión se aplicarán a las transmisiones cuya autorización se solicite a partir del 1 de enero de 2026.

Disposición transitoria vigésima sexta. *Elección de régimen de protección por las personas solicitantes de vivienda protegida.*

Aquellas personas que a la entrada en vigor de la presente ley foral se hallen inscritas en el Censo de solicitantes deberán adecuar su inscripción a las previsiones contenidas en los artículos 21 y 31 con carácter previo al día 1 de marzo de 2026, indicando el régimen de protección y promociones concretas a los que desean optar.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere procedido a dar cumplimiento a esta medida conllevará la baja automática de su solicitud en el Censo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley Foral. En particular quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) Ley Foral 9/2002, de 6 mayo, por la que se establecen los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra e incrementa las ayudas para su adquisición.

b) El apartado correspondiente al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda que figura en el anexo II de la Ley Foral 15/2004, de 3 de diciembre, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

c) Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

d) Ley Foral 9/2008, de 30 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

Disposición final primera. *Referencias contenidas en la ley foral.*

1. Todas las referencias al régimen de arrendamiento sin opción de compra contenidas en la presente ley foral se entenderán hechas al régimen de arrendamiento.

2. Todas las referencias al régimen de arrendamiento con opción de compra contenidas en la presente ley foral se entenderán eliminadas.

Disposición final segunda.

(Derogada).

Disposición final tercera.

(Derogada).

Disposición final cuarta. *Modificación de la disposición adicional tercera del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

La disposición adicional tercera del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, queda redactada del siguiente modo:

«La sociedad pública “Viviendas de Navarra, S.A.”, como sociedad instrumental del Gobierno de Navarra, gozará de exención en el Impuesto por las adquisiciones de viviendas o de partes alícuotas de ellas, que efectúe en los supuestos a que se refieren los artículos 17.5, 33 y 50 de la Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra.»

Disposición final quinta. *Habilitación reglamentaria.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta Ley Foral.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley Foral entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

§ 3

Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. [Inclusión parcial]

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 73, de 15 de junio de 2009
«BOE» núm. 155, de 27 de junio de 2009
Última modificación: 31 de agosto de 2017
Referencia: BOE-A-2009-10581

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

Durante los últimos años, la actividad del sector de la vivienda se ha desarrollado en un entorno muy favorable marcado en la Comunidad Foral por una fuerte actividad de la economía en su conjunto, con incrementos del PIB superiores al 3 por 100, y unos datos de paro que han ido disminuyendo de manera progresiva hasta situarse en niveles próximos al pleno empleo. Particularmente favorable ha sido la evolución del sector de la construcción, con crecimientos anuales que superaban el 4 por 100 y un fuerte nivel de contratación de trabajadores. Diversos elementos favorecieron esta situación, como son unos tipos de interés bajos y una fuerte demanda en la compra de vivienda, bien por necesidad bien por inversión, todo ello favorecido con facilidades en el crédito por parte del sector bancario.

El contexto actual ha variado de forma radical. Navarra, al igual que el resto de las comunidades españolas y las regiones y países más desarrollados, se están viendo afectados de manera muy importante por la crisis financiera y económica. En el caso de España la situación se ha visto agravada por el «parón» sufrido en el sector inmobiliario.

La crisis económica, que ha supuesto un notable descenso del consumo de las familias y de la actividad productiva, se ha trasladado durante los últimos meses en el mercado laboral con crecimientos importantes en el número de parados.

Navarra no es ajena a esta situación y, según datos de la Encuesta de la Población Activa (EPA), durante 2008 el número de parados se incrementó en 12.100 personas, hasta situarse en 25.100 personas. Navarra, con un 8,12 por 100, cerró el año 2008 como la región española con menor tasa de paro, situándose la media nacional en el 13,91 por 100.

El Gobierno de Navarra, consciente de esta situación, ha puesto en marcha diferentes medidas que pretenden dar una respuesta inmediata a la situación de crisis económica en que nos encontramos.

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

Como primera medida de gran alcance, el Gobierno de Navarra aprobó el 21 de abril de 2008 el «Plan Navarra 2012» tras el previo acuerdo suscrito el 14 de abril de 2008 con el Partido Socialista de Navarra. El citado Plan prevé una inversión en dotaciones e infraestructuras públicas por un importe de 4.508,9 millones de euros, durante el período 2008-2011. El Plan Navarra 2012 fue aprobado por el Parlamento de Navarra el 23 de mayo de 2008.

Asimismo, la aprobación de la Ley Foral 18/2008, de 6 de noviembre, de medidas para la reactivación de la economía de Navarra 2009-2011, que supuso un primer hito normativo de rango legal en la forma de hacer frente a la coyuntura económica desfavorable que afecta a Navarra.

Estas importantes medidas reactivadoras de la economía navarra deben ser, no obstante, complementadas a través de otro tipo de medidas en materia de urbanismo y vivienda. Las medidas que se recogen en la presente Ley Foral pretender dar respuesta, por un lado, a las necesidades de los ciudadanos y las empresas y, por otro, servir para mitigar, y corregir, en su caso, los efectos negativos sobre el empleo del sector de la construcción generados por la crisis económica.

2

La presente Ley Foral se estructura en cuatro Títulos: el primero regula las medidas a adoptar en materia de urbanismo; el segundo, las medidas en materia de vivienda; el tercer título recoge una serie de medidas de carácter fiscal; y un título cuarto fija los criterios que han de regir la actuación de la sociedad pública «Viviendas de Navarra S.A.» en el próximo trienio. La ley se completa con una disposición adicional, tres disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

3

Las medidas en materia de urbanismo tienen como finalidad primordial conseguir la necesaria agilización administrativa en la aprobación de instrumentos tanto de ordenación territorial como urbanística, lo que permitirá la rápida puesta a disposición de los agentes económicos de suelo apto para la construcción, así como potenciar coyunturalmente los desarrollos urbanísticos en marcha. Para ello se modifican diversos artículos de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo con la intención de dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

Reforzar la función directiva en el proceso de redacción y tramitación de los planes, de manera que éste progrese con arreglo a una agenda y método de trabajo ágil y participativo.

Reforzar la autonomía y responsabilidad municipal en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Simplificar el catálogo de instrumentos de planeamiento y una mejor definición del procedimiento.

En el título relativo a las medidas en materia de urbanismo destaca la nueva redacción del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, relativo a las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios a prever en los instrumentos de planeamiento, con la que se trata de ajustar las reservas obligatorias para este tipo de espacios a unos parámetros algo más reducidos, ya que comparativamente se encuentran sobredimensionados en relación con los del resto de Comunidades Autónomas. Se consigue así una intensificación en el uso de los suelos urbanos y urbanizables, combinando más sosteniblemente la calidad de vida ofrecida por los espacios urbanos con un consumo más racional del suelo, en tanto recurso escaso. Así, el objeto de la modificación es triple:

Por una parte, se pretende ajustar las cesiones a las nuevas circunstancias derivadas de la aplicación del Código Técnico de la Edificación en los edificios de nueva construcción, que a igualdad de superficie construida, supone una merma de la superficie útil, y por tanto una disminución proporcional de la edificabilidad lucrativa total disponible, al ser mayor la relación entre superficie construida y superficie útil.

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

Por otra parte, se busca introducir una mayor flexibilidad en el diseño urbanístico de los diferentes sectores de suelo, de tal modo que puedan modularse los usos de las parcelas destinadas a dotaciones públicas en función de las necesidades reales de los municipios, y garantizando en cualquier caso un mínimo de zonas verdes y espacios libres públicos, similar al que plantean otras Comunidades Autónomas.

Por último, del análisis de las cesiones en el resto de Comunidades Autónomas y de su comparación con las establecidas en la Ley Foral 35/2002, se llega a la conclusión de que Navarra es mucho mas exigente que el resto de Comunidades, lo que conlleva mayores obligaciones a los promotores y, en consecuencia, mayores cargas de urbanización y cesión, lo que penaliza el precio final de las viviendas. Aspecto que, como ya se ha señalado, se agrava con la implantación del Código Técnico de la Edificación.

No obstante, la Comunidad Foral sigue estando entre las autonomías cuyos desarrollos urbanísticos contienen un número mayor de espacios públicos y dotacionales.

En el marco de agilización de los procesos urbanísticos, se añade un apartado cuarto al actual artículo 65 de la Ley Foral 35/2002. La nueva regulación pretende perfilar mejor la naturaleza y función de la Comisión de Seguimiento, dotándole de liderazgo y capacidad de autoorganización, entendiéndose que la nueva regulación producirá como efecto principal que muchos aspectos se resuelvan por la citada Comisión en la que participan representantes de las Entidades Locales y de la Administración Foral, y en consecuencia, redundará en un mayor dinamismo en la elaboración de Planes Generales Municipales.

La nueva redacción dada al artículo 70 de la Ley Foral 35/2002, tiene por objeto aclarar la naturaleza y mejorar la tramitación de la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial y del Concierto Previo en el contexto de la del Plan General Municipal, del que forma parte, con la finalidad de corregir las imprecisiones de la actual redacción, que provocan retrasos e inseguridades en el proceso técnico y administrativo de tramitación de los planes. Asimismo, y siguiendo el principio de agilización que impera en esta Ley Foral, con la modificación de este artículo también se logra acortar los plazos para la tramitación de los Planes Generales Municipales.

El mismo objetivo de agilizar los procedimientos de tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos, reduciendo plazos, simplificando la intervención del Gobierno de Navarra y otorgando más competencias a las entidades locales, preside la nueva redacción que se otorga a los artículos 71, 73, 74, 75, 78 y 79 de la Ley Foral 35/2002.

Por otra parte, en la actualidad, y debido al desfase temporal que se produce entre el momento en el que se redacta un Plan Municipal y el momento en el que se desarrollan los sectores de suelo incluidos en el mismo, los coeficientes que contempla dicho Plan Municipal para repartir los beneficios y cargas de la actuación urbanística, suelen quedar desfasados al cambiar las circunstancias del mercado inmobiliario que sirvieron de base para su inicial determinación, por lo que se producen distorsiones en su reparto entre los diferentes propietarios del sector o unidad en desarrollo.

Con el nuevo apartado a) del artículo 150 se introduce la posibilidad de ajustar dichos repartos en función de la situación real del mercado inmobiliario en el momento de redactar el proyecto de reparcelación, permitiendo la modificación de los coeficientes de homogeneización fijados en el Plan Municipal. De este modo, se posibilita su reajuste de forma motivada, sin que en ningún caso se pueda incrementar o reducir el aprovechamiento del total a reparcelar, ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta.

Asimismo, se añaden dos nuevas disposiciones adicionales a la Ley Foral 35/2002.

En la primera de ellas se permite a las Entidades Locales disponer de una parte de la superficie destinada por el planeamiento a dotaciones locales, para la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler a través, preferentemente, de la figura de la cesión del derecho de superficie, y siempre y cuando se asegure que la citada superficie va a seguir formando parte del patrimonio de la Entidad Local.

Por otro lado, con la nueva disposición adicional novena de la Ley Foral 35/2002 se establece la posibilidad de eximir de controles locales a las actuaciones enmarcadas en un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal residencial, previa declaración de su interés general por el Gobierno de Navarra.

En último lugar, en lo que al bloque de medidas de urbanismo se refiere, la presente Ley Foral recoge como disposición transitoria una medida cuyo objeto es permitir que los

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

sectores ya urbanizados, en los que se han efectuado las cesiones a la Administración y no es posible jurídicamente cambiar el reparto de las cargas que deben asumir los propietarios del suelo, puedan éstos adaptar la edificabilidad del sector a las necesidades del mercado, sin tener que aplicar los estándares que establece el nuevo artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, y sin tener que modificar por ello los instrumentos de gestión ya aprobados ni el reparto de cargas efectuado.

No obstante, la medida es temporal, y los aumentos de edificabilidad estarán limitados a un máximo del 30 por 100 del total de la edificabilidad inicialmente prevista para el sector o la unidad, porcentaje que se reducirá al 15 por 100 en el caso de que dicho sector o unidad correspondiera a un Plan que se hubiera aprobado bajo la vigencia de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La medida garantiza también que si se producen aumentos de edificabilidad, y por lo tanto del número de viviendas, al menos el 80 por 100 del incremento se destine a viviendas protegidas. En el caso de sectores o unidades correspondientes a Planes que se hubieran aprobado bajo la vigencia de la Ley Foral 10/1994, este porcentaje que obligatoriamente se ha de destinar a la construcción de vivienda protegida será, como mínimo, igual al ya previsto en el sector o unidad que se modifique.

4

El Título II se divide en tres Capítulos, en los que se diferencian tres tipos distintos de medidas.

El Capítulo I del Título II está destinado a reactivar el sector de la construcción y rehabilitación mediante ayudas económicas directas tanto a los particulares como a los promotores. Así, se incrementan significativamente los porcentajes de subvención a las obras de rehabilitación protegida de vivienda y se elevan los ingresos máximos de los potenciales destinatarios de las ayudas, incrementando el número de posibles perceptores de las ayudas. También se amplía el objeto de la subvención incluyendo conceptos hasta ahora no subvencionables.

Por otro lado, se establecen en este Capítulo nuevas ayudas relativas a las reformas interiores de cocinas y baños en viviendas con destino a residencia habitual que cuenten con una antigüedad mínima superior a doce años, la instalación de domótica, o aquellas que supongan una mejora de la eficiencia energética en las viviendas.

Como última medida de este Capítulo se establece una ayuda para los arrendatarios de vivienda protegida que encuentren dificultades económicas para hacer frente al pago de la renta, permitiendo que en caso de impagos se perciba la subvención por el arrendatario. Indirectamente supone también una ayuda para el promotor, ya que, en determinados casos, puede suponer que, pese al impago del inquilino, el promotor pueda percibir el 75 por 100 del precio del alquiler.

El Capítulo II de este Título regula la posibilidad de calificar como protegidas las viviendas libres terminadas o previstas en proyectos de reparcelación ya inscritos en el Registro de la Propiedad, excepcionando el requisito de la repercusión máxima de suelo y urbanización previsto en la vigente Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra. Asimismo, se permite la modificación del régimen de protección. De esta forma se consigue que las viviendas que no han podido venderse por no existir, en estos momentos, demanda se conviertan en un bien accesible.

Finalmente, se regula la vivienda libre de precio limitado. Se trata de una vivienda libre de nueva construcción cuyo precio se fija legalmente y oscila en función de su localización. Dicha vivienda se beneficia del acceso a los préstamos cualificados en las condiciones convenidas para las protegidas y de las desgravaciones fiscales previstas en esta ley. Se consigue así un producto que puede resultar atractivo para determinado sector de la población que no es demandante de vivienda protegida, o que aún siendo demandante podría acceder a este tipo de vivienda si el precio es lo suficientemente ajustado, lo que, por otra parte, puede ayudar a reactivar el sector de la construcción.

5

El Capítulo III recoge una serie de medidas destinadas directamente a los particulares. Así se permite que los anejos vinculados a las viviendas protegidas puedan venderse o alquilarse separadamente de la vivienda. Con ello se pretende que los propietarios puedan, en caso de necesidad, obtener ingresos disponiendo de esos bienes (garaje o trastero). Con ese mismo objetivo se permite el alquiler de habitación.

Para evitar que las viviendas protegidas permanezcan desocupadas en el supuesto de que no hubieran podido venderse se permite su destino al alquiler aunque su calificación sea para compraventa. Facilitando, incluso, que en una misma promoción ambos destinos, compraventa y alquiler, coexistan. Se establece también la posibilidad de excepcionar el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida previstos legalmente (ingresos mínimos y empadronamiento) para evitar que por falta de demanda de este tipo de vivienda en determinadas localidades quede vivienda protegida sin adjudicar.

En el artículo 14 se limita la penalización económica por rescisión del contrato de compraventa de vivienda protegida, beneficiando a aquellos compradores de este tipo de vivienda que al no disponer de la financiación necesaria o por causas sobrevenidas, deben renunciar a la vivienda, perdiendo una parte, en ocasiones importante, de las cantidades adelantadas.

Una medida de calado social es la recogida en el artículo 15 puesto que se pretende facilitar el acceso al alquiler de vivienda protegida a los sectores más desfavorecidos que encuentran dificultades en obtener el aval necesario.

El mismo objetivo orienta la medida recogida en el artículo siguiente, dado que con ella se facilita el cambio de régimen de las viviendas de protección oficial, de régimen general, de las de precio tasado y pactado, a vivienda de protección oficial, de régimen especial, en las viviendas protegidas ya calificadas permitiendo que los arrendatarios se beneficien de las ayudas más beneficiosas de este régimen.

Medidas que coadyuvan al fomento de un eficaz sistema público de alquiler diseñado en el Pacto Social por la Vivienda 2008-2011 que establece que el Departamento competente en materia de vivienda promoverá la construcción de viviendas en régimen de alquiler de titularidad pública, en los terrenos disponibles provenientes de las cesiones del Banco Foral de Suelo Público, hasta alcanzar las 2000 previstas en el Pacto Social por la Vivienda dentro del periodo 2008- 2011.

Finalmente, la ley recoge la reivindicación detectada en la sociedad de no penalizar en el baremo único de acceso a aquellos solicitantes que, tras haber sido titulares de una cuenta vivienda que cumplía con los requisitos legales, han perdido los beneficios fiscales sin haber resultado adjudicatarios de vivienda protegida, cumpliéndose de este modo con el objetivo de primar a aquellos solicitantes que destinan parte de sus ingresos al ahorro con destino a la compra de vivienda.

6

El Título III se refiere a medidas fiscales que buscan facilitar el acceso a la vivienda en Navarra, impulsando así la reactivación del sector.

El artículo 18 establece un incremento en la deducción por inversión en vivienda habitual para adquisición de viviendas de precio libre limitado que se adquieran desde la entrada en vigor de esta Ley Foral hasta el 31 de diciembre de 2011 inclusive. Los primeros adquirentes de esta tipología de vivienda podrán beneficiarse de un incremento en cinco puntos de los actuales porcentajes en la deducción por adquisición de la vivienda habitual. Con ello se pretende facilitar el acceso a la vivienda libre de precio limitado, así como impulsar la construcción y promoción de esta tipología de vivienda.

El objetivo del artículo 19 es completar y ampliar la medida ya aprobada en la Ley Foral 22/2008, de 24 de diciembre, referida, en los supuestos de exención por reinversión en la transmisión de la vivienda habitual, a la ampliación de dos a cuatro años del plazo para efectuar la enajenación de la vivienda habitual en los casos en que la transmisión de ésta tiene lugar con posterioridad a que se hayan destinado cantidades para adquirir o rehabilitar una nueva vivienda habitual. Con esta norma se extiende la aplicación de la prórroga a los supuestos ocurridos en 2008.

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

El artículo 20 establece que en los casos en los que un contribuyente, habiendo dispuesto de las cantidades de su cuenta vivienda para adquirir una vivienda habitual, por causas excepcionales no pueda adquirirla, si reintegra estas cantidades en su cuenta vivienda o en otra nueva, no perderá el derecho a deducción. Habrá de acreditarse la entrega de las cantidades dispuestas de la cuenta vivienda al vendedor o promotor, así como su devolución y reintegro en una cuenta vivienda.

7

Finalmente la ley dedica su Título IV a «Viviendas de Navarra, S.A.», sociedad pública que desde su creación ha colaborado eficazmente con el Gobierno de Navarra en su política de suelo y vivienda. Se establece que durante el próximo trienio VINSA orientará preferentemente su actividad hacia el área de la rehabilitación y el fomento del sistema público de alquiler, dejando el mercado de la vivienda protegida en compraventa para que actúen otros agentes económicos.

TÍTULO I

Medidas urgentes en materia de urbanismo

[...]

TÍTULO II

Medidas urgentes en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Ayudas con vigencia temporal

[...]

CAPÍTULO II

Medidas de carácter temporal

Artículo 9. *Calificación de las viviendas libres como protegidas y modificación del tipo de vivienda protegida.*

1. Podrán calificarse como viviendas protegidas o modificarse el régimen para el que se encuentren calificadas, aquellas promociones completas de viviendas que se encuentren terminadas o que estén previstas en proyectos de reparcelación debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral, aun cuando la repercusión del coste del suelo y urbanización sobre el precio máximo de venta sea superior al porcentaje previsto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra, siempre y cuando se motive la necesidad de calificación de las viviendas como protegidas o, en su caso, la modificación de dicha calificación, se garantice su correcta ejecución y se cumpla con los requisitos de superficie, diseño, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo de las viviendas que se establecen en la normativa específica de vivienda protegida.

2. Queda exceptuado de lo dispuesto en el apartado anterior las promociones que pretendieran destinarse al régimen de alquiler.

Artículo 10. *Vivienda libre de precio limitado.*

1. Tendrán la consideración de viviendas libres de precio limitado aquellas viviendas nuevas cuyo precio máximo en primera transmisión por metro cuadrado útil de vivienda y garaje no exceda de:

2.310 euros el metro cuadrado útil en el caso de viviendas sitas en los municipios de Pamplona/Iruña, Ansoáin, Barañáin, Beriáin, Berrioplano, Berriozar, Burlada/Burlata, Cizur,

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

Huarte/Uharte, Villava/Atarrabia, Galar, Cendea de Olza/Oltza Zendea, Orkoien, Noáin (Valle de Elorz)/Noain(Elortzibar), Aranguren, Egüés, Ezcabarte y Zizur Mayor/Zizur Nagusia, Oloki y Arleta (Esteribar).

1.980 euros en el caso de viviendas sitas en el resto de las localidades de Navarra.

El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda y garaje.

Los precios de la vivienda libre de precio limitado y de sus anejos se revisarán anualmente en la Ley Foral de Presupuestos Generales de Navarra correspondiente a los ejercicios de 2010 y de 2011, en atención a las condiciones de mercado.

2. En las parcelas destinadas por el planeamiento a la construcción de viviendas de venta libre, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra diligenciará las primeras transmisiones de viviendas libres de precio limitado, previa comprobación documental del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Las viviendas únicamente podrán ser transmitidas por quienes reúnan la condición de promotor de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra.

b) En todo caso, se ha de tratar de la primera transmisión de la vivienda del promotor a persona física.

c) El precio final de la vivienda por metro cuadrado útil, incluidos sus anejos, que figure en el contrato de compraventa, en ningún caso será superior al establecido en el apartado 1 de este artículo.

3. La presentación del contrato de compraventa en el Departamento competente en materia de vivienda para su diligencia será responsabilidad del promotor de la vivienda.

4. Los compradores de las viviendas libres de precio limitado podrán solicitar préstamos cualificados en las condiciones previstas para los adjudicatarios de viviendas protegidas, previo reconocimiento administrativo de que el precio establecido en el contrato de compra no supera el máximo establecido.

CAPÍTULO III

Medidas de carácter definitivo

Artículo 11. *Modificación del destino de las viviendas protegidas.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar dentro de una misma promoción, a instancia del promotor, el uso en régimen de alquiler de la totalidad o parte de las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de compraventa.

2. En las promociones de vivienda protegida que vayan a calificarse en régimen de compraventa, el Departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar, a instancia del promotor, la reserva de una parte de las viviendas para que se destinen al alquiler.

Artículo 12. *Excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida.*

1. En aquellas promociones en las que, tras celebrarse la correspondiente convocatoria pública, se hayan presentado menos solicitantes que viviendas protegidas a adjudicar, una vez transcurridos tres meses desde que se declarara desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda, la exención del requisito de acreditar ingresos mínimos por parte de los solicitantes, así como del requisito de estar empadronado en algún municipio de Navarra.

2. Asimismo, y hasta del 31 de diciembre de 2011, una vez transcurrido un año desde que se declarara desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda, la exención del requisito de acreditar ingresos máximos por parte de los solicitantes.

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

3. Las personas que adquieran una vivienda a través de lo dispuesto en este artículo, no podrán acceder a ninguna de las ayudas económicas generales previstas para el fomento de la vivienda protegida.

Artículo 13. *Alquiler de habitación de vivienda protegida y/o de sus anejos.*

1. Las personas propietarias de vivienda protegida que sigan destinando la misma a domicilio habitual y permanente, podrán alquilar separadamente habitaciones de la misma, siempre y cuando se presente ante el Departamento competente en materia de vivienda el correspondiente contrato de arrendamiento.

El precio máximo del alquiler de cada una de las habitaciones, en ningún caso, podrá ser superior al cociente resultante de dividir el precio máximo de alquiler de la totalidad de la vivienda, sin incluir anejos, entre el número de dormitorios de la misma.

2. De igual modo, las personas propietarias de vivienda protegida podrán alquilar o vender separadamente cualquiera de sus anejos a un precio no superior al fijado anualmente por el Gobierno de Navarra para cada tipo de vivienda, y previa presentación del contrato ante el Departamento competente en materia de vivienda.

3. En ambos casos, el arrendamiento o venta no implicará la devolución de las subvenciones percibidas, y no exigirá el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida por parte del arrendatario o adquirente.

Artículo 14. *Cláusulas de penalización por renuncia a los contratos de adjudicación o compraventa de viviendas protegidas.*

1. Los contratos de adjudicación o compraventa de vivienda protegida que se presenten para su visado administrativo a partir de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, contendrán cláusulas obligatorias que permitan la renuncia motivada a los mismos por parte de los compradores, estableciéndose una penalización máxima, por todos los conceptos, de 500 euros durante el primer año desde la fecha de suscripción del mismo, y de 1.200 euros a partir del segundo año.

2. La devolución de subvenciones que haya de efectuarse como consecuencia de renuncia por parte de los compradores a la adjudicación de una vivienda protegida, no devengará interés alguno.

Artículo 15. *Aval a exigir en promociones para arrendamiento.*

En los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial, que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, el promotor sólo podrá exigir como garantía complementaria a la correspondiente fianza, la presentación de aval bancario por importe no superior a seis meses de renta en el régimen general y no superior a tres meses de renta en el régimen especial.

Artículo 16. *Cambio de régimen en las promociones destinadas al arrendamiento.*

Para el caso de promociones de viviendas de protección oficial, de régimen general, de viviendas de precio tasado y de viviendas de precio pactado con destino al arrendamiento, que hubieran obtenido la calificación provisional o definitiva en los últimos diez años, se podrá solicitar la adscripción al régimen especial de todas o parte de las viviendas, destinándose al arrendamiento en los términos y condiciones establecidos para dicho régimen especial, incluyendo la posibilidad de los arrendatarios de percibir las subvenciones establecidas para los inquilinos de tal régimen.

Artículo 17. *Reconocimiento, a efectos de puntuación en el baremo, de la antigüedad de la cuenta vivienda.*

1. A efectos del acceso a una vivienda protegida, se considerará cumplido el requisito de antigüedad ininterrumpida en la titularidad de cuenta ahorro vivienda para aquellos solicitantes que acrediten haber sido titulares de una cuenta ahorro vivienda con derecho a deducción aunque por vencimiento del plazo que daba derecho a la misma hubiera sido

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

cancelada, siempre y cuando la nueva cuenta vivienda, que da derecho a deducción, se haya abierto en el plazo máximo de tres meses contados desde la cancelación de la anterior.

2. Asimismo se considerará cumplido el requisito, en las mismas condiciones, para aquellos solicitantes que habiendo sido titulares de una cuenta vivienda hubieran dispuesto de las cantidades depositadas para acceder a un vivienda protegida de la que finalmente no hubieran sido adquirentes por haber renunciado motivadamente o se les hubiera denegado el visado por causas no imputables a los mismos.

TÍTULO III

Medidas fiscales

[...]

TÍTULO IV

Viviendas de Navarra S.A. (Vinsa)**Artículo 24.** *Viviendas de Navarra S.A. (Vinsa).*

1. Durante el periodo 2009-2011, Vinsa orientará preferentemente su actividad hacia:

Operaciones de rehabilitación y reforma urbana.

Promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler.

2. Durante el mismo periodo Vinsa no promocionará vivienda protegida en régimen de compraventa por encima de lo que resulte necesario para garantizar el resto de sus objetivos, especialmente el fomento del Sistema Público de Alquiler, y en ningún caso superará el 15 por 100 de las viviendas protegidas promovidas.

Disposición adicional primera. *Modificaciones de Planes tramitadas tras la entrada en vigor de la presente Ley Foral.*

Las modificaciones de Planes que se tramiten tras la entrada en vigor de la presente Ley Foral, deberán cumplir, como mínimo, con las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios establecidos en el artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su redacción dada por esta Ley Foral, tomando para ello como referencia el sector o unidad que se pretende modificar en su conjunto.

Disposición adicional segunda. *Interés de demora.*

Con efectos desde el 1 de abril de 2009, el tipo de interés de demora a que se refiere el artículo 50.2.c) de la Ley Foral 13/2000, de 14 de diciembre, General Tributaria, queda establecido en el 5 por 100 anual.

Disposición adicional tercera. *Viviendas acogidas al régimen de rehabilitación protegida.*

(Derogada)

Disposición adicional cuarta. *Ayudas de rehabilitación en la zona pirenaica.*

A las actuaciones de rehabilitación en inmuebles de viviendas que se encuentran situados en alguno de los municipios incluidos dentro del Plan Estratégico de Desarrollo del Pirineo y que cuenten con una antigüedad, desde la fecha de finalización de su construcción, superior a 50 años se les otorgarán, en la parte que le corresponde al Gobierno de Navarra, las ayudas económicas que la normativa establece para las actuaciones de rehabilitación protegible en las Áreas declaradas de Rehabilitación Preferente.

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

Disposición transitoria primera. *Requisitos a cumplir por las modificaciones de planeamiento que supongan incremento de la edificabilidad.*

1. En los sectores o unidades correspondientes a los Planes tramitados al amparo de la Ley Foral 35/2002, o adaptados a sus determinaciones en lo que se refiere al porcentaje de viviendas protegidas en los que a la entrada en vigor de esta Ley Foral se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución, se podrán aprobar modificaciones que supongan incremento de la edificabilidad, siempre que las infraestructuras y servicios que estén vinculados al desarrollo residencial lo permitan y hasta un máximo de un 30 por 100, sin necesidad de ajustar sus determinaciones a los estándares del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el ámbito de la modificación sea el del conjunto del sector o unidad.
- b) Que no supongan incremento del aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni alteración de los coeficientes de homogeneización empleados.
- c) Que se presenten para su aprobación en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.
- d) Que el incremento de edificabilidad propuesto se destine, como mínimo, en un 80 por 100 a la construcción de vivienda protegida.

2. En los sectores o unidades correspondientes a los Planes que se hubieran aprobado bajo la vigencia de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que no se haya acogido con posterioridad a la previsión de destinar a vivienda de protección oficial un mínimo del 50 por 100, se podrán aprobar modificaciones que supongan incremento de la edificabilidad, hasta un máximo de un 15 por 100, sin necesidad de ajustar sus determinaciones a los estándares del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el ámbito de la modificación sea el del conjunto del sector o unidad.
- b) Que no supongan incremento del aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni alteración de los coeficientes de homogeneización empleados.
- c) Que se presenten para su aprobación en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.
- d) Que el incremento de edificabilidad propuesto se destine a vivienda protegida en un porcentaje que, como mínimo, sea igual al ya previsto en la unidad o sector que se modifique.

3. Las modificaciones previstas en esta disposición se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 y, en su caso, 45.5 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. No obstante, el expediente de modificación deberá contar con los informes sectoriales favorables a los que se refiere el artículo 70.8 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su redacción dada por la presente Ley Foral, que deberán ser emitidos en un plazo máximo de 15 días naturales, transcurrido el cual se entenderá que el informe es favorable a la modificación propuesta.

Disposición transitoria segunda. *Vigencia temporal de determinadas ayudas.*

1. (Derogado)

2. Las medidas previstas en el Capítulo II del Título II de la presente Ley Foral se aplicarán hasta el 31 de diciembre de 2011.

Disposición transitoria tercera. *Planeamiento en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley Foral.*

Las revisiones y modificaciones de planeamiento, así como los instrumentos de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley Foral se encontraran en tramitación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del

§ 3 Medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda [parcial]

Territorio y Urbanismo, podrán continuar su tramitación de acuerdo con lo dispuesto con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

Disposición final primera. *Habilitación al Gobierno de Navarra.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta Ley Foral.

§ 4

Ley Foral 28/2022, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2023

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 212, de 26 de octubre de 2022
«BOE» núm. 266, de 5 de noviembre de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2022-18154

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2023.

PREÁMBULO

Nos enfrentamos a un momento excepcional, debido fundamentalmente a la guerra de Ucrania y sus consecuencias a nivel mundial, con importantes repercusiones en los mercados energético y de materias primas, pero que afecta a todos los sectores de nuestra economía.

Una de las principales consecuencias de este conflicto bélico está siendo el incremento de los costes energéticos, que está deviniendo en un incremento de los costes de producción generales a nivel mundial, pero especialmente en Europa, en economías como la alemana (7,5 %), la italiana (8,4 %), la austriaca (9,3 %) o la búlgara (17,3 %). En el caso del estado español, la tasa ronda el 10,4 % en el pasado mes de agosto y la tendencia parece a estancarse en los próximos meses tras marcar un pico superior en el mes de julio (10,8 %).

El sector de la construcción en general se ha visto doblemente afectado, tanto por el incremento de las materias primas, como por la ruptura de *stock* de algunas de ellas. Afectando de forma muy intensa a las actuaciones de promoción de viviendas protegidas, con una importante ralentización de la promoción de vivienda durante este año.

Entre enero y agosto del pasado año 2021 se calificaron provisionalmente en Navarra un total de 453 viviendas protegidas (entre VPO y VPT), en el mismo periodo del año de 2022 las calificaciones se han reducido a total de 106 viviendas; es decir, apenas una cuarta parte de las que se promovieron el año pasado. También ha habido, aunque en menor proporción, un descenso notable en la promoción de vivienda libre, pasando de 1.707 viviendas libres calificadas en 2021, a 1.233 en 2022; es decir, una caída del 30%.

La disminución de la oferta de vivienda protegida preocupa especialmente, ya que es la tipología de vivienda dirigida a las familias y personas de recursos económicos más limitados y la que garantiza el acceso a una vivienda asequible.

§ 4 Ley Foral por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, corresponde al Gobierno de Navarra fijar la actualización de los módulos ponderados y sin ponderar de vivienda protegida. La excepcionalidad de la situación expuesta motiva la necesidad de actualizar dichos módulos mediante una norma de rango legal, que entre en vigor de manera inmediata, y que evite la paralización de la promoción de vivienda protegida.

Artículo único. *Precio máximo de venta de las viviendas protegidas durante 2023.*

1. Para la determinación del precio máximo de venta de las viviendas protegidas y anejos para 2023 no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.1 a) y 10.1 d) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra, siendo de aplicación lo siguiente:

a) El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2023 queda fijado en 1.456,96 euros/m² útil.

b) El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para el año 2023 queda fijado en 1.398,68 euros/m² útil.

2. El módulo ponderado establecido en el apartado anterior será igualmente aplicable a los expedientes de vivienda protegida cuya solicitud de calificación provisional se realice en el período que media entre la entrada en vigor de la presente ley foral y el 31 de diciembre de 2022.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente ley foral será publicada en el «Boletín Oficial de Navarra» y entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

§ 5

Decreto Foral 75/2017, de 30 de agosto, por el que se regula
composición , organización y funcionamiento del Consejo de la
Vivienda de Navarra

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 177, de 13 de septiembre de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-2017-90465

La Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda, introduce importantes modificaciones, tanto de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra como del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Entre dichas modificaciones introduce un nuevo artículo 86 en la citada ley foral, que prevé la constitución del Consejo de la Vivienda de Navarra como órgano consultivo y asesor del Gobierno de Navarra en materia de vivienda, adscrito al Departamento competente en la materia, describe genéricamente su composición y le atribuye una serie de funciones. A fin de dotar a dicho Consejo de un contenido concreto, es precisa la regulación de su composición, organización y funcionamiento.

Por otro lado, es voluntad del Gobierno de Navarra apostar por la transparencia de la información, y por la colaboración de la ciudadanía en el diseño, implementación y evaluación de las políticas públicas, posibilitando una manera de administrar más abierta, más participativa y más cercana a las necesidades y problemas de los distintos sectores y colectivos.

En consecuencia, a propuesta del Consejero de Derechos Sociales, y de conformidad con la decisión adoptada por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día treinta de agosto de dos mil diecisiete,

DECRETO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto foral tiene por objeto la regulación de la composición, organización y funcionamiento del Consejo de la Vivienda de Navarra.

Artículo 2. *Naturaleza y adscripción del Consejo de la Vivienda de Navarra.*

1. El Consejo de la Vivienda de Navarra es el órgano colegiado consultivo y de asesoramiento del Gobierno de Navarra en materia de vivienda.
2. El Consejo de la Vivienda de Navarra se adscribe al Departamento competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, el cual le proporcionará la asistencia y medios necesarios para su funcionamiento.

CAPÍTULO II

Funciones

Artículo 3. *Funciones del Consejo de la Vivienda de Navarra.*

Corresponden al Consejo de la Vivienda de Navarra las siguientes funciones:

1. Seguimiento de la elaboración del Plan de Vivienda de Navarra.
2. Informar el contenido del Plan de Vivienda de Navarra con carácter previo a su aprobación por el Gobierno de Navarra.
3. Informar sin carácter vinculante los proyectos de disposiciones de carácter general en materia de vivienda, así como sus modificaciones.
4. Hacer propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.
5. Evacuar cuantos informes y consultas en materia de vivienda les sean solicitados por cualquiera de las administraciones competentes en la materia.
6. Fomentar el diálogo permanente de los agentes implicados en el sector de la vivienda.
7. Impulsar la coordinación y colaboración entre las distintas Administraciones Públicas y los distintos agentes sociales y económicos que intervienen en materia de vivienda.
8. Proponer iniciativas, medidas o programas de sensibilización, información y mejora en materia de vivienda.
9. Velar por la transparencia en la información en materia de vivienda, y su correcta difusión y puesta al alcance de la sociedad navarra.

CAPÍTULO III

Composición y régimen de suplencias

Artículo 4. *Composición.*

1. El Consejo de la Vivienda de Navarra estará formado por el Presidente, el Vicepresidente y los vocales.
2. Ostentará la condición de Presidente la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.
3. Ostentará la condición de Vicepresidente la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.
4. Serán vocales:
 - a) Cuatro representantes del Departamento competente en materia de vivienda, designados por la persona titular de dicho Departamento.
 - b) Una persona representante por la sociedad pública dependiente de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra cuyo objeto social incluya la promoción y gestión de viviendas protegidas.
 - c) Dos representantes de las oficinas municipales o comarcales de rehabilitación de viviendas (ORVE): una de la ORVE que dé servicio a mayor población y otra elegida entre el resto de las oficinas.
 - d) Dos personas representantes de la organización empresarial del sector más representativa.
 - e) Una persona representante de la organización empresarial más representativa.
 - f) Una persona representante de cada una de las dos principales empresas arrendadoras de vivienda protegida de la Comunidad Foral de Navarra.

g) Un representante de cada una de las dos asociaciones de consumidores y usuarios con mayor número de socios de la Comunidad Foral de Navarra.

h) Una persona representante de las plataformas en defensa de los afectados por la hipoteca en Navarra.

i) Una persona representante por cada uno de los siguientes Colegios Profesionales de Navarra:

- Colegio Oficial de Arquitectos.
- Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos, Aparejadores e Ingenieros de Edificación.
- Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.
- Colegio Oficial de Administradores de Fincas.

j) Una persona representante de cada una de las entidades financieras de Navarra que tengan suscrito el convenio de financiación en materia de actuaciones protegibles de vivienda.

k) Una persona representante de la entidad que agrupe a mayor número de organizaciones de atención a personas con discapacidad en Navarra.

l) Una persona representante de la Federación Navarra de Municipios y Concejos.

m) Una persona representante de cada una de las cuatro organizaciones sindicales más representativas de la Comunidad Foral de Navarra.

n) Una persona representante de la entidad que agrupe a mayor número de organizaciones sociales, sin ánimo de lucro, dedicadas a la lucha contra la pobreza y la exclusión social en Navarra.

ñ) Una persona representante del Consejo de la Juventud de Navarra.

5. Ejercerá la Secretaría del Consejo de la Vivienda de Navarra, con voz pero sin voto, la persona titular de la Sección de Régimen Jurídico de Vivienda.

Artículo 5. *Nombramiento y causas de cese.*

1. Los vocales serán nombrados por orden foral de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda, a propuesta de las entidades u organizaciones que representen.

La duración del mandato de los vocales será de cuatro años, renovable por períodos de igual duración. En el supuesto de cese por causa distinta de la expiración del plazo de mandato, la nueva persona titular ocupará el cargo por el tiempo que reste para cumplir el mandato de la cesante.

2. Asimismo, la condición de vocal del Consejo de la Vivienda de Navarra se perderá por alguno de los siguientes motivos:

- a) Fallecimiento o inhabilitación declarada por resolución judicial firme.
- b) Renuncia expresa.
- c) Por haber recibido una condena, mediante sentencia firme, a pena que conlleve como accesoria la inhabilitación profesional o política.
- d) Por pérdida de la representación que ostenten.
- e) Por incumplir cualesquiera otras de las condiciones exigidas en este decreto foral.

En caso de expiración del plazo para su elección, los vocales seguirán ejerciendo plenamente sus funciones hasta la toma de posesión de los nuevos vocales.

3. Las vacantes serán cubiertas por el mismo procedimiento previsto en este decreto foral para su nombramiento.

4. Se procurará la representación paritaria de hombres y mujeres.

Artículo 6. *Suplencias.*

1. En casos de ausencia el Presidente será suplido por el Vicepresidente.

2. En casos de ausencia el Secretario será suplido por una persona licenciada en derecho que ocupe plaza en el Departamento competente en materia de vivienda para cuyo desempeño se requiera dicha titulación.

3. Por cada vocal deberá designarse una persona titular y otra suplente, que actuará en caso de vacante, ausencia o enfermedad.

CAPÍTULO IV

Organización y funcionamiento

Artículo 7. *Régimen de las sesiones.*

1. El Consejo de la Vivienda de Navarra aprobará su Reglamento de Régimen Interno conforme las disposiciones contenidas en este decreto foral.

2. El Consejo de la Vivienda de Navarra se reunirá en Pleno de manera ordinaria con periodicidad semestral y en convocatoria extraordinaria cuando así lo acuerde el Presidente, por iniciativa propia o cuando lo soliciten, al menos, la tercera parte de los vocales.

3. Para que el Consejo de la Vivienda de Navarra se constituya válidamente, se requerirá siempre la presencia en el mismo del Presidente y el Secretario o de las personas que les sustituyan, quedando válidamente constituido en primera convocatoria cuando estén presentes la mayoría de sus integrantes y en segunda convocatoria cuando asistan, al menos, la tercera parte de sus integrantes.

4. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de quienes asistan y los informes y dictámenes acordados serán motivados. Podrán incluir votos particulares contrarios a la decisión mayoritaria.

En caso de empate dirimirá la cuestión el voto de calidad del Presidente.

5. De cada sesión celebrada se levantará acta en la que figuren los acuerdos adoptados.

6. A propuesta de cualquier integrante del Consejo, y previa aprobación del mismo, se podrán constituir grupos de trabajo para cuestiones concretas. Su composición, funcionamiento y objeto se determinarán mediante acuerdo del Consejo, y de sus trabajos, conclusiones y documentos se dará debida cuenta periódica al Consejo. En su composición se admitirán personas ajenas al Consejo en número no superior a la mitad de quienes formen parte del grupo de trabajo.

Artículo 8. *Funciones del Presidente.*

Son funciones del Presidente:

1. Ostentar la representación del Consejo de la Vivienda de Navarra.

2. Acordar la convocatoria de las sesiones, fijando el orden del día, para lo que tendrá en cuenta, en su caso, las peticiones de quienes integren el Consejo formuladas con la suficiente antelación.

3. Presidir las sesiones, moderar los debates y suspenderlos por causas justificadas, así como dirimir con su voto los empates que se produzcan, a efectos de la adopción de acuerdos.

4. Visar las actas y certificaciones de los acuerdos del órgano.

5. Invitar a personas expertas o interesadas a participar en las distintas sesiones.

6. Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de Presidente del Consejo o le estén atribuidas por la normativa vigente.

Artículo 9. *Funciones del Vicepresidente.*

Son funciones de la Vicepresidente:

1. Sustituir al Presidente en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa justificada.

2. Realizar todas aquellas funciones que le sean encomendadas por el Presidente o por el Pleno del Consejo para la gestión, organización y buen funcionamiento de éste.

Artículo 10. *Funciones del Secretario.*

Son funciones del Secretario:

1. Asistir a las reuniones del Consejo con voz pero sin voto.

2. Efectuar la convocatoria de las sesiones por orden del Presidente, así como las citaciones a los miembros del Consejo.

3. Recibir los actos de comunicación de quienes integren el Consejo, tales como notificaciones, peticiones de datos, rectificaciones o cualquier otra clase de escritos de los que deba tener conocimiento.

4. Preparar el despacho de los asuntos, redactar y autorizar las actas de las sesiones, así como expedir certificaciones de las consultas, dictámenes y acuerdos aprobados.

5. Custodiar la documentación del Consejo.

6. Ejercer cuantas funciones sean inherentes a su condición de Secretario o le estén atribuidas por la normativa vigente.

Artículo 11. *Asistencia de personas no integrantes del Consejo.*

En función de las distintas materias a tratar o estudiar, cualquier Vocal podrá solicitar al Presidente la asistencia de personas expertas o interesadas a las distintas sesiones, quienes actuarán con voz pero sin voto.

Disposición adicional única. *Constitución.*

El Consejo de la Vivienda de Navarra se constituirá en el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente decreto foral.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta al titular del Departamento competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este decreto foral.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

§ 6

Decreto Foral 322/1998, de 2 de noviembre, por el que se regula el procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda y control de la edificación

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 144, de 2 de diciembre de 1998
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-1998-90253

PREÁMBULO

La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, regula en su Título IX los principios básicos que debe someterse el ejercicio de la potestad sancionadora de las Administraciones Públicas, mientras la regulación de los procedimientos sancionadores concretos la remite a cada Administración Pública en ejercicio de sus competencias, limitándose en este ámbito a establecer los principios que han de regir todo procedimiento sancionador.

Corresponde, entonces, a la Administración de la Comunidad Foral, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, así como de procedimiento administrativo, el establecimiento del concreto procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda. Es objeto del presente Decreto Foral la articulación de un procedimiento sancionador que acomodado a los referidos principios rectores, procure una mayor celeridad y eficacia en la tramitación de los expedientes sancionadores, pero sin merma alguna del necesario principio de contradicción.

En su virtud, el Gobierno de Navarra, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día dos de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, decreto:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto Foral regula el procedimiento administrativo sancionador aplicable al ejercicio por las Administraciones Públicas de Navarra de su potestad sancionadora en materia de vivienda y control de la edificación.

Artículo 2. *Medidas preventivas.*

1. De conformidad con lo previsto en los artículos 72 y 136 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá adoptar, en cualquier momento, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, el buen fin del

§ 6 Procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda y control de la edificación

procedimiento, la defensa de los intereses generales, evitar el mantenimiento de la infracción y, en todo caso, asegurar el cumplimiento de la legalidad, pudiendo adoptar entre otras las siguientes medidas provisionales:

- a) La suspensión de los beneficios económicos concedidos por el Gobierno de Navarra en materia de vivienda.
- b) Suspensión de la ejecución de obras no autorizadas.
- c) La exigencia de fianza que garantice, en su caso, el cumplimiento de las obligaciones que puedan derivarse.

2. Previamente a la adopción de la resolución que establezca las medidas provisionales, se dará audiencia al interesado por un periodo mínimo de diez hábiles.

Artículo 3. *Iniciación del procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador se iniciará, en virtud de actuaciones practicadas de oficio o mediante denuncia, por Orden Foral de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

2. Con carácter previo a la incoación del expediente, podrá ordenarse la práctica de diligencias preliminares para el esclarecimiento de los hechos. Estas actuaciones previas podrán tener carácter reservado y su duración no superará los quince días.

3. La resolución iniciando el procedimiento sancionador designará el correspondiente Instructor de actuaciones y será notificada al sujeto presuntamente responsable.

4. El nombramiento de Instructor recaerá en un funcionario o contratado con título de Licenciado en Derecho que ocupe plaza para la que se exija dicha titulación.

Artículo 4. *Tramitación del procedimiento.*

1. El Instructor redactará un Pliego de cargos que será notificado al sujeto presuntamente responsable, quien dispondrá de un plazo de quince días para formular las alegaciones que estimen pertinentes en defensa de su derecho.

En el Pliego de cargos se reflejará:

- a) Identificación de las personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos constatados por la Administración actuante, destacando los relevantes a efectos de la tipificación de la infracción y graduación de la sanción.
- c) La infracción presuntamente cometida, con expresión del precepto o preceptos vulnerados.
- d) La sanción que, en su caso, proceda, su graduación y cuantificación.
- e) Las sanciones complementarias y obligaciones que, en su caso, puedan imponerse.
- f) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuye la competencia.

Artículo 5. *Terminación convencional del procedimiento.*

Si el expedientado reconociera voluntariamente su responsabilidad y cumplimentase el resto de las obligaciones que de su actuación se hubieran derivado, el Instructor podrá elevar el expediente a la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, para su archivo, sin perjuicio de que pueda continuar su tramitación si hay indicios razonables de fraude o si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general.

Artículo 6. *Prueba.*

Se practicarán de oficio o se podrán admitir, a propuesta del presunto responsable, cuando sea procedente, cuantas pruebas resulten adecuadas para la determinación de hechos y posibles responsabilidades, y sólo podrán declararse improcedentes las que no tengan relación con los hechos objeto del expediente y las que teniéndolo no puedan alterar la resolución final a favor del presunto responsable.

§ 6 Procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda y control de la edificación

Artículo 7. *Actuaciones complementarias.*

1. Transcurrido el plazo de alegaciones y, en su caso, de práctica de pruebas, y previas las diligencias que se estimen necesarias, el Instructor, si mantiene el Pliego de cargos en los términos notificados, elevará el expediente al órgano competente, quien dictará la resolución correspondiente o, en su caso, ordenará al Instructor la práctica de las diligencias complementarias que considere necesarias.

2. Si de las alegaciones y de la prueba practicada se derivasen nuevos o distintos hechos o calificación de mayor gravedad a la prevista en el Pliego de cargos, el Instructor procederá a notificar al interesado un nuevo Pliego de cargos con propuesta de la sanción que pueda corresponder, a fin de que en el plazo de quince días alegue cuanto estime conveniente.

Artículo 8. *Resolución.*

1. La Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, mediante Orden Foral, dictará la resolución procedente que pondrá fin al procedimiento sancionador y habrá de ser motivada y resolverá las cuestiones planteadas en el expediente.

2. En la resolución no se podrán aceptar hechos distintos de los determinados en el curso del procedimiento, con independencia de su diferente valoración jurídica.

3. En la resolución se adoptarán, en su caso, las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva.

4. La resolución será ejecutiva cuando se haya puesto fin a la vía administrativa.

5. La imposición de sanción no excluye la posible responsabilidad civil que pueda corresponder al sancionado.

Artículo 9. *Plazo de resolución.*

El plazo máximo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses contados desde la fecha en que se adoptó la resolución de incoación del expediente sancionador, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante Orden Foral motivada de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Artículo 10. *Actas de inspección.*

Las Actas de inspección que se extiendan por los miembros de la Administración que actúen con funciones inspectoras, gozarán de presunción de certeza y valor probatorio respecto de los hechos reflejados en las mismas, salvo prueba en contrario.

Artículo 11. *Reducción de la sanción.*

La multa impuesta se reducirá en un treinta por ciento de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución en que se imponga la sanción.

b) El infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción impuesta y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

c) El infractor cumplimente o garantice suficientemente las obligaciones que, en su caso, hayan sido impuestas.

Disposición transitoria única.

Este Decreto Foral no será de aplicación a los procedimientos sancionadores iniciadas antes de su entrada en vigor, que continuarán rigiéndose por la normativa precedente.

Disposición final primera.

Se faculta a la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo de este Decreto Foral.

§ 6 Procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda y control de la edificación

Disposición final segunda.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a este Decreto Foral.

Disposición final tercera.

Este Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre [Ref. BOE-A-1992-26318](#), ha sido derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. [Ref. BOE-A-2015-10565](#).

§ 7

Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que regula el censo de solicitantes de vivienda protegida

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 64, de 1 de abril de 2011
Última modificación: 31 de diciembre de 2018
Referencia: BON-n-2011-90262

PREÁMBULO

1

El presente Decreto Foral tiene por objeto principal el desarrollo del Título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. En dicho Título se regulan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas, se trazan las líneas estratégicas del procedimiento de adjudicación y se establecen las bases necesarias para la puesta en marcha del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

El Censo de solicitantes de vivienda protegida se configura como un registro único en el que deben inscribirse todas las personas que, cumpliendo con los requisitos, desean acceder a una vivienda protegida en la Comunidad Foral. Con la creación del Censo se persigue un triple objetivo: agilizar los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida favoreciendo la transparencia y simplificación pero manteniendo la equidad mediante la aplicación de baremo, avanzar en la máxima adecuación (número, tipología, situación, tamaño...) entre la demanda de vivienda protegida y la oferta, y proporcionar a las administraciones públicas la máxima información en la planificación de sus políticas en materia de suelo y vivienda.

El legislador consciente de la dificultad que reviste la implantación de esta nueva herramienta, así como del impacto que provocará en los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas, incluyó dentro de las Disposiciones Adicionales de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, la habilitación reglamentaria necesaria para regular el Censo de solicitantes.

De este modo, se hace necesario un desarrollo reglamentario en el que se recojan los diferentes aspectos a tener en cuenta tanto en el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas como en el propio funcionamiento del Censo de solicitantes.

El presente Decreto Foral se desarrolla a lo largo de tres capítulos y consta de cincuenta artículos, once disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

2

En el capítulo I se regulan, a modo de disposiciones generales, el objeto del Decreto Foral, las fechas a tener en cuenta en la adjudicación de viviendas entre las personas previamente inscritas en el Censo y los conceptos de unidad familiar y de renta ponderada.

Destaca el establecimiento de dos fechas distintas para la acreditación del cumplimiento de los requisitos generales de acceso y de las circunstancias puntuables según baremo alegadas por los solicitantes de vivienda. La razón fundamental para el establecimiento de estas dos fechas reside en el propio funcionamiento del Censo de solicitantes, ya que en el momento de la inscripción los solicitantes no tendrán que aportar documentación alguna más allá de la correspondiente solicitud de inscripción y una declaración responsable sobre el cumplimiento de requisitos y veracidad de los datos aportados. La acreditación del cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos para el acceso a la vivienda protegida deberá realizarse en el momento en el que se adjudique la vivienda protegida. De este modo, con el establecimiento de estas dos fechas de referencia se pretende evitar situaciones de fraude.

3

En el capítulo II se desarrollan las cuestiones relacionadas con los requisitos generales de acceso a vivienda protegida y los aspectos puntuables en los baremos de acceso a la propiedad y al alquiler.

En relación con los requisitos generales de acceso, se dota de un nuevo contenido y sistemática a la enumeración de los diferentes requisitos con el fin de facilitar su aplicación y comprensión por parte de todos los actores que interactúan en la adjudicación de una vivienda protegida.

Una modificación de mayor calado es la que se produce en relación con las ayudas para el acceso a una vivienda protegida, dado que se regulan supuestos en los que no se podrá acceder a las mismas. En este sentido, por primera vez se tienen en cuenta cuestiones como el patrimonio de los solicitantes o los ingresos que hubieran generado por transmisiones de vivienda realizadas con anterioridad.

En último lugar se desarrollan las reservas legales, así como los baremos de acceso a la compra y al alquiler, pretendiendo esta nueva regulación dar respuesta a las dudas que pudieran surgir al aplicar dichos baremos, dudas fundamentalmente derivadas de los supuestos en que la solicitud de vivienda está suscrita por dos o más personas.

4

El capítulo III del Decreto Foral regula, de forma completamente novedosa, el funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida y el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas.

La adjudicación de las viviendas protegidas entre aquellas personas que se encuentren previamente inscritas en un Censo y de acuerdo con sus preferencias, supone la desaparición del sistema de adjudicación de las viviendas protegidas tal y como hoy se conoce, siendo sustituido por otro de naturaleza pública más acorde con el necesario control que ha de efectuarse sobre la planificación y adjudicación de un bien, como es la vivienda protegida, en el que para su construcción se destinan importantes recursos públicos.

Asimismo, se pretende dotar de una mayor transparencia, agilidad y eficacia al procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas, así como proporcionar a sus solicitantes la información relativa a las promociones que se vayan a adjudicar en cada uno de los procedimientos de adjudicación trimestrales y, en general, sobre todas aquellas cuestiones que guarden relación con la adjudicación de viviendas protegidas.

En definitiva, con esta nueva regulación las tres partes que intervienen en la relación jurídica triangular que surge con la adjudicación de una vivienda protegida (ciudadano, Administración y promotor) se beneficiarán.

Por un lado, la implantación del Censo supondrá que el ciudadano deje de «peregrinar» con la misma documentación por las sedes de los diferentes promotores para participar en las convocatorias públicas para la adjudicación de vivienda protegida. Por otro lado, gracias al sitio web informativo en materia de vivienda y a la herramienta informática que va a

posibilitar la inscripción telemática en el Censo, el solicitante de vivienda va a disponer en todo momento de información actualizada y accesible vía Internet, así como de los medios necesarios para poder realizar desde su domicilio los trámites relacionados con el Censo de una manera cómoda y sencilla. Asimismo, mención especial merece el hecho de que por primera vez se reconoce y garantiza plenamente a los ciudadanos la libertad de elección de las características principales de la vivienda a la que desean acceder, dadas las múltiples preferencias que podrán indicar en el momento de realizar su inscripción en el Censo y la posibilidad de optar, o incluso suspender su inscripción, trimestralmente por alguna de las promociones concretas que se van a adjudicar. De este modo, las preferencias mostradas por el solicitante serán determinantes al realizarse la adjudicación de la vivienda. Consecuencia de ello será que todas las adjudicaciones de vivienda que se realicen se corresponderán con todas y cada una de las preferencias por las que su adjudicatario haya optado previamente, lo que sin duda conllevará una reducción en el número de renunciaciones a las viviendas que se adjudiquen. Eso sí, este sistema tiene como contrapartida lógica, el duro tratamiento previsto para las renunciaciones que se produzcan sin causa justificada.

Por otro lado, los beneficios que va a reportar para la Administración la implantación del Censo también son numerosos: permitirá mejorar en el diseño de las políticas de vivienda al disponer de la máxima información facilitada directamente por los destinatarios de las mismas, dispondrá de un instrumento eficaz para la adjudicación de las viviendas protegidas y su control, tendrá a su servicio una base con los datos centralizados relativos a la demanda y necesidad de vivienda protegida en la Comunidad Foral de Navarra. Por primera vez se va a disponer en la Comunidad Foral de un instrumento que permita conocer en todo momento y de forma actualizada, la radiografía concreta del solicitante de vivienda protegida y de lo que demanda. De este modo, conocer datos como el tipo de vivienda solicitado, el régimen de uso en el que se está dispuesto a establecer un proyecto de vida o las localidades donde existe demanda de vivienda, va a posibilitar la centralización de esfuerzos en aquellos ámbitos en los que se constate la existencia de una demanda social, redundando ello en una mayor eficacia y eficiencia en el ejercicio de las políticas públicas en materia de vivienda y en un direccionamiento más efectivo de la estrategia empresarial de los profesionales que se dedican a la promoción de vivienda protegida.

En este sentido, en lo que al promotor de vivienda protegida se refiere, la implantación del Censo de solicitantes va a suponer una disminución importante en los costes de gestión a los que hasta ahora tenía que hacer frente con la celebración de convocatorias públicas para la adjudicación de las viviendas protegidas que promovía, no teniendo que asumir con el nuevo sistema coste alguno por la obtención del listado de adjudicatarios de las mismas. Por otro lado, el promotor va a poder conocer dónde y qué tipo de vivienda protegida se demanda, asumiendo así menos riesgos a la hora de plantearse una promoción. Asimismo, la posibilidad de que los solicitantes puedan elegir la promoción concreta a la que desean optar va a traer como consecuencia una mayor competencia entre los promotores por vender sus viviendas, lo que repercutirá en un mejor funcionamiento del mercado inmobiliario, aspecto del que también se verán beneficiados los ciudadanos.

Para dar cumplimiento a todo ello se ha contado con el soporte y apoyo de las nuevas tecnologías, que favorecen la economía de medios y el tratamiento automatizado de datos con estricta sujeción a los principios jurídicos básicos propios de nuestro Ordenamiento, que garantizan la seguridad jurídica y los derechos del ciudadano en sus relaciones con la Administración Pública. Para ello se ha tenido especialmente en cuenta lo dispuesto en la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, y las posibilidades que ésta habilita. Posibilidades en forma de utilización de recursos, como el Tablón de Anuncios Electrónicos, o el establecimiento de un régimen jurídico básico para la tramitación telemática de todas las cuestiones que guarden relación con el Censo.

En las disposiciones adicionales destaca que por primera vez se define mediante una referencia concreta, el ámbito supramunicipal de la Comarca de Pamplona a los efectos de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del

Territorio y Vivienda, utilizándose para ello la Estrategia Territorial de Navarra. No obstante, se prevé que los Planes de Ordenación del Territorio pueden establecer un ámbito distinto.

Por otro lado, se recoge el mandato legal de desarrollo reglamentario de aquellos aspectos que quedaron pendientes de regulación en la Ley Foral 10/2010 relativos a la autorización administrativa de desocupación y a la permuta de viviendas protegidas.

Por último, cabe hacer mención a la inclusión de medidas tendentes a dotar de mayor agilidad a la actuación administrativa. Por un lado, se da cobertura a una futura Orden Foral en la que se establezcan las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición o arrendamiento de vivienda protegida, facilitando con dicho establecimiento el control que se realiza con el visado de dichos contratos. Y por otro lado, en línea con lo previsto en la Ley Foral 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones, se exenciona de presentar garantía o aval a aquellas solicitudes de anticipos de pago de subvenciones concedidas inferiores a 60.000 euros, con lo que se evita la gestión de documentos.

6

Se establece un régimen transitorio para las publicaciones de los actos relacionados con la gestión del Censo. De este modo, en tanto no se regule el Tablón de Anuncios Electrónico, el Tablón de Anuncios del Departamento competente en materia de vivienda situado en la sede de la sociedad instrumental gestora del Censo será su sustituto, pudiéndose utilizar adicionalmente el sitio web informativo en materia de vivienda para una mayor difusión de los actos publicados en dicho tablón.

Asimismo, también se regula el necesario régimen jurídico por el que se han de regir los contratos que se presenten para su visado administrativo con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto Foral.

7

Por último, la disposición final primera modifica varios preceptos de Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, modificación impuesta por la entrada en vigor de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y por el nuevo régimen jurídico establecido por este Decreto Foral para las condiciones de acceso, el Censo de solicitantes y el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, de acuerdo con el Consejo de Navarra, y de conformidad con la decisión adoptada por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día veintiocho de marzo de dos mil once, decreto:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto Foral el desarrollo de lo dispuesto en el Título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Para ello, se regulan los siguientes aspectos:

- a) El desarrollo de los requisitos generales de acceso a vivienda protegida, así como de los apartados de los baremos de acceso a la propiedad y al arrendamiento de vivienda protegida.
- b) El Censo de solicitantes de vivienda protegida.
- c) El procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas.

Artículo 2. *Fechas de referencia para acreditar el cumplimiento de las condiciones generales.*

1. Los requisitos generales de acceso a una vivienda protegida, a las ayudas públicas establecidas para dicho acceso, así como las circunstancias puntuables según el baremo

aplicable, cualquiera que sea el título por el que se acceda, deberán concurrir en el solicitante en el momento de realizar la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes y mantenerse en la fecha en la que se inicie el correspondiente procedimiento de adjudicación en el que se haya resultado adjudicatario, una vez se adjudique una vivienda protegida. Ello sin perjuicio de la obligación que tiene toda persona inscrita en el Censo de mantener actualizados los datos y circunstancias puntuables que se hubieran indicado.

2. Cuando se trate de adjudicar una vivienda vacante, la fecha de referencia para acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado anterior, será, además de la del momento de realizar la solicitud de inscripción, la de presentación del contrato para su visado administrativo. Asimismo, tal fecha será tomada en cuenta para la acreditación de los requisitos legalmente establecidos en relación con las personas que alquilen una vivienda protegida a un particular.

Artículo 3. *Unidades familiares y familias numerosas.*

1. Las familias numerosas que acrediten estar en posesión del correspondiente título en vigor podrán acogerse a los siguientes beneficios en materia de vivienda:

- a) Acceder a la reserva legal de viviendas protegidas para tales familias.
- b) Acceder a las subvenciones específicamente previstas para familias numerosas.
- c) Percibir el precio de venta al que se refiere el apartado 2.b) del artículo 13 del presente Decreto Foral, en el supuesto de ofrecimiento de su vivienda.
- d) Considerar inadecuada la superficie de su vivienda en relación con la composición familiar.
- e) Computar las superficies máximas autorizables en viviendas protegidas destinadas a familias numerosas.
- f) Cualesquiera otros específicamente reconocidos para familias numerosas.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, no computarán las personas que sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma.

3. A todos los demás efectos previstos en el presente Decreto Foral, el concepto de unidad familiar será el que rijan al respecto en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con las salvedades previstas en la normativa que resulte de aplicación. En el caso de personas separadas legalmente o cuando no existiera vínculo matrimonial ni pareja estable, se presumirá que conviven con el solicitante aquellos descendientes sobre los que se ostenta la patria potestad, aunque sea compartida.

Artículo 4. *Renta ponderada.*

1. La renta ponderada para el acceso a la vivienda protegida y a la financiación cualificada de las actuaciones protegibles existentes en materia de vivienda se acreditará mediante la presentación del modelo oficial de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se calculará conforme a lo previsto en la disposición final primera apartado catorce del presente Decreto Foral.

2. A los efectos previstos en el presente reglamento, las fechas de referencia para la presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ante las Administraciones tributarias competentes serán las previstas en el artículo 2 del presente Decreto Foral.

CAPÍTULO II

Condiciones de acceso a la vivienda protegida

Sección 1.^a Requisitos generales de acceso

Artículo 5. *Requisitos generales de acceso a vivienda protegida y para la inscripción en el Censo de solicitantes.*

Sin perjuicio de los legalmente previstos, son requisitos generales para acceder por cualquier título a una vivienda protegida, a las ayudas públicas establecidas para dicho acceso, así como para inscribirse en el Censo de solicitantes, los siguientes:

- a) Requisitos personales.
- b) Requisitos de capacidad económica.
- c) Requisitos relativos a la titularidad de vivienda.
- d) Requisitos relativos a las transmisiones anteriores de vivienda.

Artículo 6. *Requisitos personales.*

1. Únicamente las personas físicas que no se encuentren incapacitadas civilmente para obligarse y que hayan alcanzado la mayoría de edad o sean menores emancipadas, podrán inscribirse en el Censo de solicitantes y acceder a una vivienda protegida.

2. Asimismo, todas las personas que accedan a una vivienda protegida o que vayan a inscribirse en el Censo de solicitantes deben:

a) Estar empadronadas, con residencia efectiva, en algún municipio de Navarra, aportando al efecto certificado de empadronamiento conforme a lo establecido en la legislación reguladora del régimen local, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, para los residentes navarros en el exterior.

b) Contar con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible.

Artículo 7. *Requisitos de capacidad económica.*

1. Como ingresos mínimos a acreditar se exigirá que la suma de las partes generales de las bases imponibles y las rentas exentas de tributación de los solicitantes y sus cónyuges o parejas estables sea igual o superior a 3.000 euros en el caso de que accedan a viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, 12.000 euros si acceden a una viviendas de protección oficial en régimen de propiedad, cuantía que se elevará a 15.000 euros para las viviendas de precio tasado, computados conforme a lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

2. Asimismo, quienes accedan a una vivienda protegida o vayan a inscribirse en el Censo de solicitantes deberán tener unos ingresos familiares ponderados inferiores a los previstos para cada tipo de vivienda en el artículo 18 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

3. El cumplimiento de estos requisitos de capacidad económica deberá acreditarse en cada una de las fechas a las que se refiere el artículo 2 de este decreto foral con referencia al último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido.

Artículo 8. *Requisitos relativos a la titularidad de vivienda.*

Todas las personas que accedan a una vivienda o que vayan a inscribirse en el Censo de solicitantes, así como todos los miembros de su unidad familiar, deben cumplir con los siguientes requisitos relativos a la titularidad de vivienda:

a) Que no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan los requisitos de inadecuación y ofrecimiento de su actual vivienda previstos en el número 5º del artículo 17 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

§ 7 Censo de solicitantes de vivienda protegida

b) En el caso de acceso a una vivienda protegida en régimen de propiedad o de arrendamiento con opción de compra, se exigirá además:

b.1) Que no tengan adjudicada provisionalmente una vivienda protegida o visado por el Departamento competente en materia de vivienda un contrato de compraventa o de adjudicación en propiedad o en arrendamiento con opción de compra de otra vivienda protegida.

b.2) Que no hayan suscrito un contrato privado para la adquisición de una vivienda libre, salvo que sea anulado o dejado sin efecto.

Artículo 9. *Requisitos relativos a transmisiones anteriores.*

1. Todas las personas que accedan a una vivienda o que vayan a inscribirse en el Censo de solicitantes y los miembros de sus unidades familiares no pueden haber transmitido el dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años, excepto cuando la transmisión no haya generado ingresos superiores a 90.000 euros. En caso de haberse efectuado varias transmisiones, el importe de 90.000 euros se referirá al total de ingresos generados por todas ellas. A estos efectos, se entienden por transmisiones de dominio o de derecho real de uso o disfrute sobre la vivienda aquellas que no sean de naturaleza expropiatoria.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considerarán ingresos generados por la transmisión las cantidades obtenidas minoradas en la parte no amortizada del préstamo correspondiente a la escritura de compraventa o adjudicación de la vivienda transmitida. No se tendrán en cuenta ni los impuestos que pudieran gravar la transmisión, ni los honorarios de los Notarios y Registradores de la Propiedad, ni cualquier otro tipo de gasto accesorio a la venta de la vivienda, como pudieran ser los de gestión.

Si los transmitentes son varios, se computará la parte del precio de transmisión de la vivienda minorada, en su caso, en la parte no amortizada del préstamo hipotecario que haya correspondido al solicitante de la vivienda protegida.

La transmisión, ya sea a título oneroso o gratuito, se acreditará mediante la presentación de la escritura pública correspondiente y la liquidación de los impuestos que la graven. Se tomará como valor de transmisión el mayor de los siguientes valores:

a) El declarado.

b) Si la vivienda es protegida, el máximo correspondiente en esa clase de viviendas a la propia vivienda y a sus anejos, incluso en el caso de que la transmisión no haya sido onerosa.

c) Si la vivienda no es protegida, el comprobado por la Administración tributaria competente para la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales o, en su caso, del impuesto que grave la correspondiente transmisión. A estos efectos, los derechos reales de uso o disfrute y la nuda propiedad se valorarán al 50% del precio que hubiera correspondido a la plena propiedad.

3. La renuncia a derechos reparcelatorios a cambio de vivienda para realojo conforme a la normativa urbanística vigente no se considera equivalente a la percepción de dichas cantidades y, en consecuencia, no impide en ningún caso el acceso a la propiedad de la vivienda protegida adjudicada. Las compensaciones por expropiación de vivienda sólo impedirán optar a una vivienda protegida, durante un plazo de cinco años, cuando su cuantía exceda del precio de la vivienda que se pretenda adquirir con sus anejos.

4. A los efectos de cumplir con este requisito de acceso a vivienda protegida y subvención, por ingresos generados con la transmisión de una vivienda se entenderán las compensaciones que se produzcan a favor de uno u otro cónyuge, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, al adjudicarse uno de los cónyuges una vivienda.

Artículo 10. *Requisitos generales de acceso a subvención por adquisición o arrendamiento de vivienda protegida.*

1. Quienes cumplan con los requisitos generales de acceso a vivienda protegida regulados en el presente Decreto Foral, podrán acceder, asimismo, a las subvenciones legal o reglamentariamente establecidas por adquisición o arrendamiento de vivienda protegida.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, no podrán acceder a las subvenciones correspondientes por adquisición o arrendamiento de vivienda protegida:

a) Quienes hayan transmitido el dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma, en los últimos cinco años, de forma que dicha transmisión hubiera generado ingresos superiores a 60.000 euros, calculados conforme lo dispuesto en el artículo anterior.

b) Quienes sean titulares de vivienda inadecuada cuyo ofrecimiento de venta no haya sido aceptado por el Gobierno de Navarra o por alguna de las entidades previstas en el artículo 17.5.ºb) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, o habiéndose aceptado los ingresos generados sean superiores a 60.000 euros.

Lo dispuesto en este apartado no resultará de aplicación cuando se trate del ofrecimiento de una vivienda que resulte inadecuada por estar incluida en alguno de los supuestos establecidos en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 12 del presente Decreto Foral.

c) Quienes en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda presentar para la acreditación del cumplimiento del requisito de capacidad económica, hayan declarado como ingresos de la parte especial del ahorro una cantidad superior a 5.000 euros.

d) Quienes tengan bienes, derechos o activos financieros por importe superior a 90.000 euros, salvo que estuvieran afectos a una actividad empresarial o profesional.

e) Quienes no adquieran o arrienden una vivienda protegida directamente de un promotor o, en su caso, del Gobierno de Navarra o de una sociedad instrumental de éste.

f) Quienes accedan a una vivienda protegida acogándose a lo previsto en el artículo 12 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, y en el apartado a) del artículo 19 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Artículo 11. *Excepciones al cumplimiento de determinados requisitos de acceso.*

1. Se exceptúa del cumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda protegida establecidos para las primeras y ulteriores transmisiones de este tipo de viviendas, a los beneficiarios de las siguientes transmisiones:

a) Las aportaciones de la vivienda protegida a la sociedad conyugal o al patrimonio común de la pareja estable.

b) Las extinciones del condominio.

c) Las donaciones o adquisiciones mortis causa de vivienda protegida.

2. Lo previsto en el apartado anterior se producirá sin perjuicio de la obligatoria comunicación y autorización previa de la transmisión así como, en su caso, el resto de limitaciones previstas en los artículos 44 y 45 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Artículo 12. *Vivienda inadecuada a efectos de acceder a una vivienda protegida.*

Las viviendas se considerarán inadecuadas para las necesidades de sus ocupantes en los siguientes casos:

1. La vivienda de precio libre con una superficie útil en metros cuadrados inferior o igual a 30 m² para unidades familiares de 1 o 2 personas, 50 m² para 3 personas, 65 m² para 4 personas, 80 m² para 5 o 6 personas, a 90 m² para 7 personas y 10 metros cuadrados más por cada persona que exceda de 7, siempre que no sea titular de otra vivienda adecuada.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.b) de los artículos 24 y 25 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se entenderá que existe falta de adaptación de una vivienda de precio libre a las necesidades del solicitante

con discapacidad o de algún miembro discapacitado de su unidad familiar, cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Se trate de una vivienda a la que sea preciso acceder a través de escalera con varios peldaños de más de 12 centímetros de altura, cuando el solicitante, o algún miembro de su unidad familiar, padezca una discapacidad motriz que afecte a las extremidades inferiores con un grado de discapacidad igual o superior al 40%.

b) Se trate de una vivienda cuya adaptación a las necesidades del solicitante o de algún miembro de su unidad familiar, con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, no sea técnica o económicamente viable.

3. Parte alícuota de vivienda inferior al 50% siempre y cuando el valor de mercado de dicha parte alícuota sea inferior a 90.000 euros.

4. Vivienda declarada en ruina o a la que se haya denegado la cédula de habitabilidad, siempre que no sea posible su obtención.

5. Vivienda incluida en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por un expediente expropiatorio.

6. Vivienda que el planeamiento urbanístico declare fuera de ordenación, cuando se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión urbanística que reconozca los derechos indemnizatorios a favor del solicitante por el desalojo de dicha vivienda, o que deba ser desalojada a causa de la ejecución del planeamiento urbanístico o de actuaciones de rehabilitación o de reforma urbana contempladas en los convenios a que se refiere el artículo 20.3 f) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

7. Vivienda o parte alícuota de la misma cuyo uso no sea posible durante un periodo superior a dos años, contados a partir de las fechas que señala el artículo 2 del presente Decreto Foral, como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio, o por la que se acuerden medidas de los hijos comunes habidos en la pareja estable.

Artículo 13. Ofrecimiento de la vivienda.

1. Corresponde al Departamento competente en materia de vivienda determinar la entidad a la que se deberá ofrecer la vivienda o parte alícuota de la misma que resulte inadecuada conforme a lo establecido en el artículo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17.5.ºb) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

2. El precio máximo para las viviendas protegidas será el establecido para la segunda transmisión y, cuando se trate de vivienda libre, el mayor de los siguientes;

a) Valor catastral.

b) El valor que resulte de multiplicar el módulo sin ponderar vigente en la fecha del ofrecimiento por el coeficiente 1,1 y por la superficie útil de vivienda. Para determinar el precio de los anejos se aplicará el coeficiente 0,44 al módulo citado y se multiplicará por la superficie útil de los mismos. Si la vivienda constituye el domicilio de una familia numerosa solicitante cuyos ingresos familiares ponderados no excedan del equivalente a 4,5 veces el IPREM en caso de que se solicite vivienda de protección oficial o 6,5 veces el IPREM si se solicita vivienda de precio tasado, el precio de la vivienda libre ofrecida se podrá incrementar hasta el que resulte de una valoración de precio de mercado debidamente supervisada por el Departamento competente en materia de vivienda, siempre que el importe de dicho precio no sea superior al precio de esta última.

A estos efectos, los derechos reales de uso o disfrute se valorarán al 50% del precio que hubiera correspondido a la plena propiedad.

3. Cuando se acceda a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento, la persona propietaria de vivienda inadecuada deberá ofrecerla en cesión al Gobierno de Navarra para que, en su caso, la incluya en la Bolsa de Alquiler.

4. La aceptación del ofrecimiento por el Departamento competente en materia de vivienda, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, sólo podrá ser rehusado cuando la demanda de vivienda en el área, o las condiciones objetivas de la vivienda en el aspecto

constructivo o en el de su utilidad para satisfacer la demanda de vivienda de precio asequible así lo aconsejen.

5. Cuando el Departamento competente en materia de vivienda acepte el ofrecimiento de vivienda, podrá adjudicarla de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, considerando lo siguiente:

a) Si la vivienda adquirida está sujeta a protección pública, en la escritura de venta se hará constar que el Gobierno de Navarra ostenta los derechos legales de tanteo y retracto en tanto la vivienda esté sometida al régimen de protección pública. Se deberán convenir derechos de tanteo y retracto convencional por el precio máximo correspondiente a las viviendas protegidas de las mismas dimensiones durante 30 años a partir de la fecha de elevación a escritura pública de la adquisición.

b) Si la vivienda adquirida es libre, el Departamento competente en materia de vivienda deberá convenir con la persona o personas propuestas como adjudicatarias un derecho de tanteo y retracto convencional, en las condiciones que se determinen, durante 30 años a partir de la fecha de elevación a escritura pública de la adquisición.

6. El Departamento competente en materia de vivienda podrá adquirir o arrendar viviendas libres para destinarlas a actuaciones protegibles, pero sin superar el precio máximo que derive de la valoración de precios de mercado que al efecto se elabore.

Artículo 14. *Vivienda protegida inadecuada a efectos de acceder a otra adecuada.*

1. A efectos de acogerse al procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada previsto en el artículo 33 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, tendrán la consideración de vivienda protegida inadecuada las siguientes:

a) La vivienda protegida que en el momento de la calificación definitiva, además de cocina, baño y salón-comedor, disponga de 1 habitación para 3 o más miembros de la unidad familiar, 2 habitaciones para 4 o más miembros 3 habitaciones para 7 o más miembros y 4 habitaciones para 9 o más miembros. Se entenderá que también existe inadecuación cuando deban compartir habitación dos personas de la unidad familiar que sean entre sí ascendientes y descendientes.

b) La vivienda protegida con una superficie útil en metros cuadrados inferior o igual a 30 m² para unidades familiares de 1 o 2 personas, 50 m² para 3 personas, 65 m² para 4 personas, 80 m² para 5 ó 6 personas, 90 m² para 7 personas y 10 metros cuadrados más por cada persona que exceda de 7 hasta el máximo de superficie legalmente establecido, siempre que no sea titular de otra vivienda adecuada.

c) La vivienda protegida no adaptada a las necesidades de una persona discapacitada, ya sea el propietario de la vivienda o cualquiera de los miembros de su unidad familiar, cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

c.1) Se trate de una vivienda protegida a la que sea preciso acceder a través de escalera con varios peldaños de más de 12 centímetros de altura, cuando el solicitante, o algún miembro de su unidad familiar, padezca una discapacidad motriz que afecte a las extremidades inferiores con un grado de discapacidad igual o superior al 40%.

c.2) Se trate de una vivienda protegida cuya adaptación a las necesidades del solicitante o de algún miembro de su unidad familiar, con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, no sea técnica o económicamente viable.

2. A los efectos de lo establecido en el apartado anterior, podrán computarse también como convivientes las personas mayores de 65 años que demuestren cumplir los tres requisitos siguientes:

a) Al menos dos años de convivencia efectiva en la vivienda inadecuada.

b) Parentesco de primer o segundo grado con alguno de los solicitantes o los miembros de sus unidades familiares.

c) No ser titular de una vivienda adecuada ni haberlo sido durante los últimos cinco años.

Sección 2.ª Conceptos relativos a las reservas y a la aplicación de los baremos

Artículo 15. *Conceptos relativos a reservas.*

1. Para acogerse a las reservas correspondientes será condición necesaria y suficiente que el solicitante o un miembro de su unidad familiar cumpla con los requisitos expuestos en los números siguientes.

2. La discapacidad motriz grave prevista en el apartado 1 del artículo 21 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se acreditará mediante certificado emitido por la Agencia Navarra para la Dependencia.

3. La condición de familia numerosa se acreditará mediante el correspondiente título en vigor emitido por el Departamento competente en materia de familia.

4. Los requisitos establecidos para ser reconocida la condición de víctima de terrorismo, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 21 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se acreditarán de la siguiente manera:

a) El grado de discapacidad, mediante certificado expedido por la Agencia Navarra para la Dependencia.

b) Los actos de terrorismo causantes de fallecimiento o discapacidad, mediante certificación expedida por el órgano competente de la Delegación del Gobierno en Navarra o del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior del Gobierno de Navarra.

5. Tendrán la consideración de víctima de violencia de género para acceder a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento, a los efectos previstos en el apartado 3 del artículo 20 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, todas aquellas personas que se encuentren inscritas con tal condición en la sección que se determine del Registro Integral de Expedientes de Violencia de Género, dependiente del Departamento de Presidencia, Justicia e Interior.

Para acceder a esta reserva específica, si se solicita vivienda en propiedad, deberá acreditarse:

a) En caso de que la persona solicitante haya estado casada, su separación o divorcio mediante la correspondiente sentencia judicial.

b) La disolución de la comunidad, en el caso de parejas estables.

c) En cualquiera de los dos casos, declaración relativa a la inexistencia de comunidad de bienes con quien causó el maltrato, o con otra persona cuando entre los bienes de la comunidad se incluya una vivienda adecuada.

d) La existencia de sentencia firme de cualquier órgano jurisdiccional que declare que la persona ha sido víctima de violencia de género. Dicha sentencia deberá haber sido dictada en los cinco años anteriores a la fecha en que se inicie el procedimiento de adjudicación en el que la persona víctima de violencia de género haya resultado adjudicataria de la vivienda.

6. Las agrupaciones a las que se refiere el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 20 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, podrán constituirse como Sociedades civiles, Comunidades de bienes u otras figuras jurídicas legalmente reconocidas que tengan como objeto social o de actividad la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 16. *Baremo para adjudicación de viviendas protegidas en régimen de propiedad y de arrendamiento con opción de compra.*

Para la aplicación del baremo de acceso en primera transmisión a una vivienda protegida en régimen de propiedad o de arrendamiento con opción de compra establecido en el artículo 24 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se atenderá a las siguientes reglas:

a) Las puntuaciones de los apartados b), c), d), e) y f), del artículo 24 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, no se acumularán entre sí dentro de una misma solicitud. No obstante lo anterior, en las solicitudes suscritas por más de una persona y que hayan optado a la propiedad y al alquiler de una vivienda protegida, se

permitirá que indiquen la situación que más les favorezca en el apartado relativo a la necesidad acreditada de vivienda de cada uno de los baremos.

b) Únicamente los propietarios de vivienda inadecuada de precio libre podrán acceder a la puntuación establecida en el artículo 24.1.b) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. La propiedad de la vivienda inadecuada se acreditará mediante la escritura pública de compra, certificación o nota simple informativa del Registro de la Propiedad. La inadecuación deberá desprenderse del texto de la escritura de compra de la vivienda, o bien deberá acreditarse mediante la aportación de un informe suscrito por técnico competente.

c) En el apartado de necesidad acreditada de vivienda del baremo establecido en el artículo 24.1.e) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, la convivencia con otras unidades familiares se acreditará mediante el correspondiente certificado de empadronamiento o, en su caso, de convivencia.

d) A efectos del cómputo de titularidad de la cuenta de ahorro para adquisición de una vivienda, para la aplicación de lo establecido en el artículo 24.3 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, únicamente se puntuarán los años de antigüedad enteros a partir de la fecha de apertura de la cuenta. No se prorratearán los excesos. Asimismo, se considerará cumplimentado el requisito de antigüedad ininterrumpida cuando entre la cancelación de una cuenta de ahorro vivienda y la apertura de otra cuenta de la misma clase no haya transcurrido más de un mes. Si la solicitud de vivienda viene suscrita por varias personas con cuenta de ahorro vivienda, únicamente se valorará la que resulte más favorable a efectos de puntuación, sin que puedan acumularse puntos por las otras cuentas.

e) A efectos de obtener la puntuación prevista para las personas divorciadas o separadas en el artículo 24.3 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, la acreditación de la separación o divorcio se deberá realizar mediante la aportación de la correspondiente sentencia judicial. En el caso de personas que hayan disuelto su pareja estable, dicha disolución deberá acreditarse mediante cualquiera de las formas previstas en la Ley Foral 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables.

f) La puntuación que se reconoce por titularidad de cuenta de ahorro para la adquisición de vivienda no será acumulable con la que se reconoce a las personas divorciadas, separadas o que hayan disuelto su pareja estable que justifiquen hacer frente a las cargas hipotecarias de la vivienda familiar. En el caso de que se den ambas circunstancias en una misma solicitud o persona, se otorgará la puntuación que resulte más favorable.

g) En las solicitudes suscritas por dos o más personas bastará que una de ellas cumpla el requisito de antigüedad en el empadronamiento. La puntuación por empadronamiento del artículo 24.4 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se computará únicamente en relación con el solicitante de mayor antigüedad en el mismo, sin que puedan sumarse por este concepto puntos de otros solicitantes.

h) Las declaraciones del IRPF que se tomarán como referencia para acceder a la puntuación prevista en el artículo 24.5 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, serán las cinco últimas que se hubieran presentado tomando para ello como referencia las fechas previstas en el artículo 7.3 de este Decreto Foral.

En las solicitudes suscritas por dos o más persona esta puntuación será acumulable. A tal efecto se reconocerá un punto por declaración y persona solicitante, aún en el supuesto de que se tratara de años coincidentes, siempre y cuando se cumpla con el resto de requisitos establecidos legalmente.

Artículo 17. *Baremo para adjudicación de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento sin opción de compra.*

1. Todas las referencias contenidas en el artículo anterior al artículo 24 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se entenderán realizadas también al apartado correspondiente del artículo 25, en todo aquello en que ambos baremos sean coincidentes y que no esté expresamente regulado por lo dispuesto en este artículo.

2. Las personas que acrediten haber disuelto su pareja estable mediante cualquiera de las formas previstas en la Ley Foral 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables, tendrán derecho a acceder a la puntuación prevista en el artículo 25.1.d) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

CAPÍTULO III

Funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación

Sección 1.ª Cuestiones generales

Artículo 18. *Naturaleza y objeto del Censo de solicitantes.*

1. El Censo de solicitantes de vivienda protegida es un registro de titularidad pública, gratuito, de naturaleza administrativa y dependiente del Departamento competente en materia de vivienda.

2. Asimismo, el Censo de solicitantes de vivienda protegida es el instrumento público que tiene por objeto:

a) Servir de instrumento para la adjudicación de las viviendas protegidas, tanto en régimen de propiedad como en arrendamiento, con y sin opción de compra.

b) Dotar de una mayor transparencia, agilidad y eficacia al procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas.

c) Centralizar en un Censo único los datos relativos a la demanda y necesidad de vivienda protegida en la Comunidad Foral de Navarra.

d) Proporcionar a los solicitantes de vivienda protegida la información relativa a las promociones incluidas en cada procedimiento de adjudicación, baremo aplicable, requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas, y, en general, sobre aquellas cuestiones que tengan relación con la adjudicación de viviendas protegidas.

e) Servir de medio para facilitar aquellas cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda.

f) Proporcionar los datos necesarios que posibiliten el análisis de la evolución de la demanda y la situación del mercado inmobiliario en la Comunidad Foral de Navarra.

g) Facilitar la información necesaria para diseñar la política de vivienda del Gobierno de Navarra.

h) Facilitar a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra el control y seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos para la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de la gestión del procedimiento de adjudicación.

i) Facilitar a las personas y entidades interesadas la información disponible en el Censo sobre la oferta y la demanda de vivienda protegida.

Artículo 19. *Gestión del Censo.*

1. La organización y funcionamiento del Censo se rige por lo dispuesto en el presente Decreto Foral y por las disposiciones que puedan dictarse para su desarrollo.

2. La gestión del Censo de solicitantes de vivienda protegida se llevará a cabo a través de la sociedad pública instrumental que se determine.

3. Corresponde al Director General competente en materia de vivienda dictar los actos y resoluciones derivados de la gestión del Censo.

Artículo 20. *Publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico.*

1. La publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico, insertado en el Portal Web corporativo del Gobierno de Navarra, sustituirá a la notificación personal surtiendo sus mismos efectos, en todas las cuestiones de naturaleza administrativa relacionadas con el Censo de solicitantes, así como con la adjudicación de las viviendas protegidas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59.6.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y en el

artículo 16.4.c) de la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se podrá acudir también a la notificación personal de los actos administrativos mediante el aviso a través de mensaje a teléfono móvil, llamada telefónica, correo electrónico u ordinario, así como a través de cualquier otro medio que permita poner en conocimiento de la persona interesada cualquier cuestión que le pueda afectar, todo ello de forma adicional y potestativa a la preceptiva publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico.

3. Con la finalidad de facilitar el conocimiento por las personas interesadas de los actos que se publiquen en el Tablón de Anuncios Electrónico, se incluirá un enlace al mismo en el sitio web informativo en materia de vivienda previsto en el artículo 37 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Artículo 21. *Protección de datos.*

1. Los datos de los ficheros, con carácter general, y en especial los relativos a las circunstancias personales, consideradas especialmente protegidas, únicamente pueden ser tratados en el ámbito restringido de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida y de los correspondientes procesos de adjudicación de las viviendas, por parte de las administraciones y entidades, públicas o privadas, directamente implicadas y para el exclusivo cumplimiento de las finalidades indicadas en este Decreto Foral. En todo caso la utilización de datos del Censo se sujeta a lo establecido en este Decreto Foral y en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

2. Todas las publicaciones que se realicen en el Tablón de Anuncios Electrónico deberán contener, como dato identificativo de las personas interesadas en los diferentes procedimientos que se tramiten, el nombre y apellidos de cuantas personas aparezcan como interesadas en el acto que se adopte, así como su Número de Identificación Fiscal (NIF). En el caso de solicitudes suscritas por más de una persona, las publicaciones que se realicen contendrán, como mínimo, los datos identificativos de la persona con la que se entenderán todas las cuestiones que se deriven de dicha solicitud, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 del presente Decreto Foral.

3. Siempre que la finalidad perseguida con el tratamiento de los datos lo permita, se aplicará el procedimiento de disociación, de forma que la información que se obtenga no pueda asociarse a persona identificable.

4. La publicación de los actos sólo afectará a aquellos datos que resulten necesarios e imprescindibles para alcanzar la finalidad que lo justifique.

Sección 2.^a Inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida

Artículo 22. *Modos de presentar la solicitud de inscripción en el Censo.*

1. Las personas interesadas en inscribirse en el Censo de solicitantes de vivienda protegida deberán presentar el modelo oficial de solicitud debidamente cumplimentado.

2. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se podrá realizar telemáticamente.

A estos efectos, se utilizarán los modelos normalizados disponibles en el sitio web informativo en materia de vivienda, al que se accede a través del Portal Web corporativo del Gobierno de Navarra en el dominio www.navarra.es, donde se permitirá cumplimentar la solicitud de inscripción, acomodándose a los formularios que se prevean. Para realizar esta inscripción se utilizarán las formas de acceso a la Administración Electrónica previstas en la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 23. *Contenido de la solicitud de inscripción.*

1. En la solicitud de inscripción en el Censo, las personas solicitantes incluirán obligatoriamente los siguientes datos:

§ 7 Censo de solicitantes de vivienda protegida

a) Declaración responsable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de este Decreto Foral.

b) La autorización al Departamento competente en materia de vivienda o a la sociedad instrumental gestora del Censo a que se refiere el apartado 3 de este artículo.

c) Los que resulten necesarios para identificar a la persona solicitante, así como su domicilio.

d) Régimen de acceso o uso de la vivienda a la que se desea optar, de acuerdo con las posibles opciones que se determinen por el Departamento competente en materia de vivienda.

e) Tipo de vivienda protegida a la que se opta, pudiendo la persona solicitante elegir entre vivienda de protección oficial y/o vivienda de precio tasado, debiendo, en caso de optar por ambas, establecer su preferencia.

f) Número de dormitorios de la vivienda a los que se desea optar, pudiendo la persona solicitante elegir entre una o dos de las opciones que se establezcan, debiendo, en caso de optar por dos, establecer su preferencia.

g) Área geográfica o localidades donde interesa la adjudicación de la vivienda protegida.

h) En el caso de que la persona solicitante optara por más de un tipo de vivienda y por más de una opción de número de dormitorios, deberá indicar a cual de ambas opciones desea dar prioridad.

i) Si se opta a vivienda usada, terminada o nueva. A estos efectos, se entenderá por vivienda usada en propiedad aquella vivienda protegida adquirida por el Gobierno de Navarra o por la sociedad instrumental que determine, en virtud de lo dispuesto en los artículos 17.5, 33, 50 y 52 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y que posteriormente se adjudique a quienes se encuentren inscritos en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. Por otro lado, vivienda usada en alquiler es aquella que se encuentra adscrita a la Bolsa de alquiler, así como aquellas viviendas protegidas gestionadas por promotores, públicos o privados, sobre las que recaigan segundos o posteriores contratos de arrendamiento, siempre que no se trate de una prórroga del contrato de arrendamiento inicialmente pactado.

j) Circunstancias puntuables según baremo.

k) Número de teléfono, dirección postal, y, en su caso, dirección de correo electrónico a través de la cual el Departamento competente en materia de vivienda y la sociedad instrumental gestora del Censo se podrán relacionar con la persona solicitante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 20 de este Decreto Foral.

l) Otros que pudieran ser necesarios.

2. Una misma persona no podrá figurar como solicitante de vivienda en más de una solicitud de inscripción en el Censo. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la exclusión de la solicitud anterior.

3. Sin perjuicio de lo expuesto, la firma y presentación de la solicitud implicará con los efectos y garantías previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que los solicitantes y los otros miembros de la unidad familiar autorizan expresamente al Departamento competente en materia de vivienda y a la sociedad instrumental encargada de la gestión del Censo para:

a) Solicitar, directa o indirectamente, a través de otros órganos, o entidades públicas la información de carácter registral, catastral, tributario, económico-laboral o patrimonial y cualquier otra que fuera necesaria para comprobar el cumplimiento por los solicitantes y por los miembros de sus unidades familiares, de los requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida y, en su caso, ayudas públicas, y de las circunstancias puntuables según baremo; contrastar los datos manifestados en la solicitud de inscripción; así como para revisar y actualizar las inscripciones.

b) Facilitar los datos objeto de inscripción a los promotores de viviendas protegidas, a los efectos de dar cumplimiento a la finalidad del Censo de solicitantes señalada en el subapartado a) del apartado 2 del artículo 18 de este Decreto Foral.

c) Publicar en el Tablón de Anuncios Electrónico sus nombres y apellidos y NIF, en caso de aparecer como interesados en los diferentes actos relacionados con la gestión del Censo de solicitantes.

Artículo 24. *Solicitudes de inscripción suscritas por más de una persona.*

1. En todas las solicitudes de inscripción en las que aparezcan como solicitantes de vivienda protegida más de una persona, figurará en primer lugar la persona con la que se entenderán todas las actuaciones que se deriven de dicha solicitud.

2. Todas las personas que suscriban una misma solicitud de vivienda protegida que resulten adjudicatarias de la misma deberán aceptar ser cotitulares registrales de la misma a partes iguales, no permitiéndose, en ningún caso, renunciaciones de un titular en favor de otro entre la adjudicación de la vivienda y su escrituración.

3. La renuncia a una vivienda protegida, la baja en el Censo y las modificaciones o actualizaciones que se realicen durante el periodo en que estuviera vigente la inscripción de una solicitud, podrán ser efectuadas indistintamente por cualquiera de las personas que hayan suscrito la misma. Dicha actuación producirá efectos para todos los solicitantes que figuren inscritos en la misma solicitud.

Artículo 25. *Declaración responsable de la persona solicitante de vivienda protegida.*

1. Las personas solicitantes de vivienda protegida deberán cumplimentar, en el momento de formalizar la inscripción en el Censo, una declaración responsable de veracidad de los datos indicados en su solicitud, así como del cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida y de las circunstancias alegadas que dan derecho a la obtención de puntuación en el baremo de acceso correspondiente.

2. A los efectos del presente Decreto Foral, por declaración responsable se entiende el documento suscrito por la persona solicitante de vivienda protegida en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos de acceso a vivienda protegida establecidos en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y demás normativa que resulte de aplicación, que los datos aportados son veraces, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener actualizados la totalidad de los datos y declaraciones contenidos en su solicitud durante la vigencia de la misma.

3. La declaración responsable a que se refiere el presente artículo, vendrá contenida en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, debiendo sujetarse al modelo oficial que se establezca.

Artículo 26. *Datos de la solicitud recabados de oficio.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda y la sociedad instrumental gestora del Censo podrán recabar de otros órganos, o entidades públicas la información de carácter registral, catastral, tributario, económico-laboral o patrimonial y cualquier otra que fuera necesaria para comprobar el cumplimiento por las personas solicitantes de los requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida y de las circunstancias puntuables según baremo.

No obstante lo anterior, el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso y las circunstancias puntuables según baremo deberán ser acreditados por las personas solicitantes, cuando así lo requiera el Departamento competente en materia de vivienda o la sociedad instrumental gestora del Censo.

2. Los datos recibidos de las Administraciones públicas o de sus órganos o entidades se incluirán en la solicitud de inscripción a los efectos de su cumplimentación formal y sin perjuicio de la exactitud de los mismos.

3. Si hubiera discrepancia entre los datos aportados por el solicitante y los recabados de oficio por la sociedad instrumental gestora del Censo, se advertirá de tal circunstancia y si dicha discrepancia no supusiera un incumplimiento del requisito de capacidad económica para el acceso a una vivienda protegida establecido en el artículo 7 de este Decreto Foral, la solicitud quedará inscrita con los datos indicados por el solicitante, sin perjuicio de que se le requiera para que regularice la discordancia detectada.

No obstante lo anterior, si la discrepancia entre los datos recabados de oficio y los aportados por el solicitante supusiera el incumplimiento del mencionado requisito de capacidad económica, la solicitud quedará pendiente de inscripción y se requerirá al solicitante para que regularice su situación tributaria.

4. En el caso de que Hacienda Tributaria de Navarra no dispusiera de los datos relativos a la capacidad económica de cualquiera de los miembros de una solicitud de vivienda, los solicitantes indicarán bajo su responsabilidad los ingresos que hubieran obtenido. En tal caso la solicitud quedará en estado inscrito debiendo acreditarse, en el momento en que se adjudique una vivienda y de la forma prevista en este Decreto Foral, los ingresos obtenidos.

5. Si de los datos recabados de oficio se detecta que el solicitante incumple con alguno de los restantes requisitos generales de acceso a vivienda protegida o que no es cierta alguna de las circunstancias indicadas y puntuables según baremo, la solicitud quedará inscrita con los datos aportados por el solicitante, siempre y cuando éste rellene la declaración responsable prevista en el artículo anterior, sin perjuicio de que en el momento de resultar adjudicatario de una vivienda se compruebe la veracidad de los datos indicados.

Artículo 27. *Práctica de la inscripción.*

1. Una vez presentada la solicitud en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se extenderá el correspondiente recibo de la inscripción en el mismo momento de realizarse la misma. Dicho recibo de inscripción o su denegación podrán ser objeto de recurso de alzada.

2. En el supuesto en que se constate que el solicitante no cumple con los requisitos mínimos de acceso, o que ha procedido a ocultar datos, a suscribir declaraciones falsas o a falsear algún documento, se procederá a denegar la inscripción en el Censo, sin perjuicio de otras consecuencias legalmente previstas.

3. Cuando la solicitud no reúna las circunstancias requeridas en la normativa sectorial correspondiente, se requerirá al solicitante para que en el plazo de 10 días hábiles subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se procederá al archivo de la solicitud incompleta, sin perjuicio de la posibilidad de volver a cursar nueva solicitud.

4. En el recibo de inscripción que se extienda, se hará constar la siguiente información:

- a) Fecha en que concluye la vigencia de la inscripción.
- b) El conjunto de datos personales indicados para realizar la inscripción.
- c) Las preferencias por las que se haya optado.
- d) Resumen de la puntuación obtenida en el baremo de acceso correspondiente.

5. Las personas solicitantes podrán conocer en cualquier momento todos los datos incluidos en su inscripción mediante consulta informática en el sitio web informativo en materia de vivienda. Para realizar esta consulta el solicitante deberá disponer de un certificado digital reconocido por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. Asimismo, esta información podrá ser obtenida en la oficina que al efecto habilite la sociedad instrumental gestora del Censo.

Artículo 28. *Duración de la inscripción.*

1. La inscripción en el Censo de solicitantes tendrá una duración máxima de dos años contados desde la fecha en que se extienda el recibo de la inscripción. Transcurrido dicho plazo sin renovar la inscripción, o sin modificar a petición del solicitante algún dato de la misma, la inscripción caducará y la sociedad instrumental gestora procederá a cursar la baja automática de la solicitud en el Censo.

2. Los interesados podrán renovar la inscripción sucesivamente por iguales periodos de dos años, si cumplen los requisitos exigidos en el momento de la renovación, para lo cual deberán comunicar mediante solicitud firmada por todos los solicitantes, la voluntad de renovarla. La solicitud de renovación se resolverá en los términos del artículo anterior y se renovará por un periodo igual de dos años contados desde la fecha en que se solicite dicha renovación.

3. Los solicitantes de la inscripción caducada no podrán acceder al Censo en el plazo de 6 meses contados a partir del día siguiente a la fecha de caducidad de la inscripción.

Sección 3.^a Modificaciones, actualizaciones y exclusiones

Artículo 29. *Modificaciones de los datos incluidos en la solicitud de inscripción.*

1. La inscripción de una persona solicitante ya inscrita previamente como miembro de otra solicitud, o la inscripción de una nueva persona como solicitante en una solicitud ya inscrita, requerirá previamente la anulación de la anterior inscripción.

2. Para la realización de alguna modificación de las personas que constan como solicitantes de vivienda, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 27 de este Decreto Foral.

3. Las personas solicitantes podrán modificar, en cualquier momento y cuantas veces deseen, las preferencias que hubieran mostrado al realizar su solicitud de inscripción en el Censo. Sin embargo, para la adjudicación de las viviendas correspondientes a cada procedimiento concreto, únicamente se tendrán en cuenta las preferencias que consten en el Censo en el momento de iniciarse el correspondiente procedimiento de adjudicación, salvo lo previsto en el artículo 38 de este Decreto Foral. Cualquiera de los datos que se modifiquen durante el periodo habilitado para la elección de promociones, únicamente serán tenidos en cuenta para el siguiente procedimiento de adjudicación, aunque la modificación se refiera a hechos que ya se producían con anterioridad.

Artículo 30. *Actualización y revisión de datos.*

1. En tanto se mantenga vigente la inscripción, las personas solicitantes censadas deberán comunicar a la sociedad instrumental gestora del Censo todos los datos relativos a las variaciones de su situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes, en un plazo de dos meses contados desde que tales variaciones se produzcan. El incumplimiento de esta obligación será causa de exclusión cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

2. Para que la actualización de datos correspondiente sea tenida en cuenta en cada uno de los procedimientos de adjudicación que se celebren, esta actualización deberá realizarse, en todo caso, con anterioridad a la fecha en que se inicie el correspondiente procedimiento de adjudicación.

3. La actualización y revisión de los datos que figuren en el Censo es responsabilidad única y exclusiva de los solicitantes, sin perjuicio de la actualización y revisión de datos que, en todo momento, puede realizar el Departamento competente en materia de vivienda o la sociedad instrumental gestora del Censo.

Artículo 31. *Comprobación de los datos incluidos en la solicitud.*

1. Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo anterior, el Departamento competente en materia de vivienda y la sociedad instrumental encargada de la gestión del Censo podrán, en cualquier momento, realizar comprobaciones de oficio de los datos consignados en el Censo y recabar de otras Administraciones Públicas y de sus órganos o entidades la información necesaria sobre los datos incluidos en la solicitud con trascendencia para la adjudicación de la vivienda y concesión de las ayudas a fin de revisar las inscripciones, y proceder a las exclusiones correspondientes.

2. La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos implicará, en todo caso, la exclusión del Censo de la solicitud, sin perjuicio de las responsabilidades que, en su caso, procedan.

Artículo 32. *Exclusión del Censo.*

1. La persona inscrita podrá solicitar en cualquier momento la baja voluntaria de la inscripción en el Censo de solicitantes a través de cualquier medio que permita tener constancia inequívoca de dicha baja. Esta baja voluntaria no impedirá la posterior inscripción en el Censo de solicitantes ni tendrá consecuencia alguna para la persona solicitante que la haya solicitado, más allá de la imposibilidad de participar en los procedimientos de adjudicación que se celebren mientras la solicitud se encuentre en estado de baja.

§ 7 Censo de solicitantes de vivienda protegida

2. Se procederá a la exclusión de la persona solicitante, cuando, sin perjuicio de las causas previstas en el artículo 30 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, concurra alguna de estas causas:

a) La renuncia expresa o tácita hasta en dos ocasiones a una vivienda adjudicada provisionalmente y que se ajuste a las preferencias establecidas por la persona solicitante. A estos efectos, se entenderá que la renuncia es tácita cuando la Administración o la sociedad instrumental gestora del Censo hayan cumplido con su obligación de comunicar dicha adjudicación provisional por los medios previstos en este Decreto Foral, y no haya sido posible localizar o establecer comunicación con el adjudicatario.

b) La renuncia expresa o tácita en una ocasión a una vivienda protegida cuya firma del contrato de compraventa o arrendamiento ha sido autorizada, o cuando el correspondiente contrato ha sido visado por el Departamento competente en materia de vivienda. A estos efectos, se entenderá que la renuncia es tácita cuando la empresa promotora de la vivienda, la Administración o la sociedad instrumental gestora del Censo hayan cumplido con su obligación de comunicar dicha autorización por los medios previstos, y no haya sido posible localizar o establecer comunicación con el adjudicatario.

c) No aportar la documentación en el plazo indicado cuando la persona solicitante sea requerida al efecto por la Administración o por la sociedad instrumental gestora del Censo.

d) El incumplimiento de las obligaciones derivadas de la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

e) Haber sido desalojado forzosamente de una vivienda protegida por causa imputable al interesado en los dos últimos años.

f) La solicitud de cancelación de los datos de carácter personal que figuren en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

3. El número de viviendas a las que haya renunciado un solicitante se mantendrá aun en el supuesto de que dicho solicitante se haya dado de baja en el Censo, si posteriormente vuelve a darse de alta.

4. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 30.1.c) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se considerarán como causas que justifican una renuncia, única y exclusivamente, las siguientes:

a) Las personas a las que les sea ofrecida una vivienda cuyo precio, incluidos sus anejos, sin IVA, sea un múltiplo superior a diez veces los ingresos que se tuvieron en cuenta en la fecha en que se adjudicó la vivienda.

b) La renuncia a un contrato visado de compraventa, adjudicación o arrendamiento de vivienda protegida, cuando el plazo establecido para la entrega de la vivienda se hubiera visto superado por causa no imputable al adjudicatario, adquirente o arrendatario de la vivienda protegida.

c) La renuncia al ofrecimiento de una vivienda vacante cuyas características no se correspondan con las preferencias mostradas en la solicitud de inscripción.

d) La renuncia a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento cuando las cantidades a abonar en concepto de renta mensual, descontada la subvención a la que se pudiera tener derecho, sean superiores al 35% de los ingresos anuales del solicitante. Para el cálculo de este porcentaje se tomará como referencia la parte general de la base imponible de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas más las rentas exentas obtenidas que correspondan.

Artículo 33. *Duración de la exclusión del Censo.*

1. La duración de las exclusiones del Censo a las que se refieren los subapartados c), e) y h) del apartado 1 del artículo 30 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, así como los supuestos contemplados en los subapartados a), b) y e) del apartado 2 del artículo anterior será por 1 año.

2. La duración de las exclusiones del Censo a las que se refieren los subapartados f) e i) del apartado 1 del artículo 30 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, así como el supuesto contemplado en el subapartado d) del apartado 2 del artículo anterior, será por 6 meses.

3. La duración de la exclusión del Censo a la que se refiere el subapartado d) del apartado 1 del artículo 30 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, así como el supuesto contemplado en el subapartado c) del apartado 2 del artículo anterior, será por 3 meses.

4. El periodo de duración de exclusión del Censo se computará desde que la Resolución que la declare ponga fin a la vía administrativa. No obstante lo anterior, al iniciarse un procedimiento de exclusión se podrá acordar la suspensión temporal de la inscripción de una solicitud en el Censo, durante el tiempo que mediara entre la iniciación del procedimiento y la Resolución que ponga fin al mismo. En tal caso, el plazo que transcurriera entre una y otra fecha computará a los efectos de la duración del plazo de exclusión que, en su caso, se imponga.

5. En todos los casos, la exclusión afectará a todas las personas solicitantes que figuren inscritas en la misma solicitud, siendo solidaria la responsabilidad en que se pudiera incurrir por cada una de las actuaciones u omisiones relacionadas con las solicitudes inscritas o a inscribir en el Censo.

6. Una vez transcurrido el plazo de exclusión correspondiente, el solicitante podrá volver a dar de alta su inscripción en el Censo.

Artículo 34. *Procedimiento de exclusión del Censo.*

1. Con la periodicidad que se determine se publicará en el Tablón de Anuncios Electrónico una lista con las solicitudes excluidas. En el listado que se publique se harán constar los siguientes datos:

a) Nombre, apellidos y Número de Identificación Fiscal (NIF) de la persona que figure como solicitante. En el caso de solicitudes suscritas por más de una persona, se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de este Decreto Foral.

b) Remisión al precepto legal o reglamentario que motiva la exclusión.

c) Plazo de exclusión propuesto.

d) Indicación de la posibilidad de presentar alegaciones. A tal efecto se abrirá un plazo de 10 días hábiles.

e) En su caso, si se ha acordado la suspensión temporal prevista en el apartado 4 del artículo anterior.

2. Las alegaciones que se presenten serán resueltas por el Director General competente en materia de vivienda, cuya Resolución pondrá fin a la vía administrativa.

3. En el caso de no presentarse alegaciones, la Resolución de iniciación será considerada Resolución definitiva de exclusión.

Sección 4.^a Procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas

Artículo 35. *Difusión de los procedimientos de adjudicación.*

1. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas que se celebren serán objeto de difusión por la Administración o por la sociedad instrumental gestora del Censo. Esta difusión podrá realizarse mediante anuncios recordatorios en prensa o mediante cualquiera de las formas previstas en el artículo 20 de este Decreto Foral.

2. La difusión de cada uno de los procedimientos de adjudicación prevista en el apartado anterior, tendrá como objetivos principales los siguientes;

a) Recordar a las personas inscritas en el Censo su obligación de actualizar los datos contenidos en su inscripción, ya se refieran al cumplimiento de los requisitos generales de acceso a vivienda protegida, a las circunstancias puntuables según el baremo correspondiente o a sus preferencias de vivienda.

b) En el caso de que se hayan realizado de oficio actualizaciones de las inscripciones por parte de la sociedad instrumental gestora del Censo, se difundirá también tal circunstancia con la finalidad de que las personas solicitantes comprueben que las preferencias mostradas en el momento de realizar su solicitud inscripción en el Censo, se corresponden con el cumplimiento de los requisitos generales vigentes en el momento de celebrarse el procedimiento de adjudicación correspondiente.

c) Informar a las personas solicitantes de la posibilidad de comprobar el estado de su inscripción.

3. En todo caso, para el cumplimiento de los objetivos enumerados en el apartado anterior, se utilizarán preferentemente de los medios disponibles a tal efecto en el sitio web informativo en materia de vivienda.

Artículo 36. *Inicio del procedimiento de adjudicación.*

1. El procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas se inicia en las fechas establecidas por el artículo 31 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

2. Será obligatoria la inclusión en el procedimiento de adjudicación de la totalidad de las viviendas incluidas en promociones calificadas provisionalmente en régimen de propiedad en tales fechas, así como de aquellas incluidas en promociones que tengan solicitada la calificación definitiva en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, y la documentación completa que permita su publicación, hasta el día 15 del mes inmediatamente anterior al que se inicie el correspondiente procedimiento de adjudicación.

3. Mediante anuncio inserto en el sitio web informativo en materia de vivienda se incluirá la información relativa a cada una de las promociones que se vayan a adjudicar. Como mínimo se publicarán los siguientes extremos:

- a) Identificación del promotor de las viviendas, así como el número de expediente al que se encuentran acogidas.
- b) Ubicación de las viviendas a adjudicar y número de las mismas.
- c) En su caso, reservas habilitadas en la promoción, con indicación expresa del número de viviendas correspondiente a cada reserva.
- d) Tipo de viviendas a adjudicar.
- e) Número de dormitorios que contienen las viviendas.
- f) Régimen de acceso o uso de las viviendas.
- g) Fecha prevista para la entrega de las viviendas.

Artículo 37. *Participación en el procedimiento de adjudicación.*

1. Tendrán derecho a participar en el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, aquellas personas que se encuentren debidamente inscritas en el Censo de solicitantes a las 00:00 horas del día en que se inicie el procedimiento de adjudicación de las viviendas y que hayan optado, previamente a la hora señalada, por el régimen de acceso o uso y el número de dormitorios de las viviendas que se van a adjudicar.

2. No podrán participar en el procedimiento de adjudicación ni las personas que se encuentren excluidas del Censo, ni aquellas personas que hayan resultado adjudicatarias provisionalmente de una vivienda protegida en un procedimiento de adjudicación anterior, salvo que concurra alguna de las excepciones previstas en el artículo 39 de este Decreto Foral.

Artículo 38. *Elección de promoción.*

1. Se podrá habilitar un sistema para que las personas solicitantes que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, tuvieran derecho a participar en un procedimiento de adjudicación, puedan elegir la promoción o promociones concretas a las que desean optar. Para el ejercicio de esta opción se concederá un plazo mínimo de 7 días naturales contados desde la fecha en que se hubiera iniciado el correspondiente procedimiento de adjudicación.

2. En el caso de habilitarse el citado sistema se estará a lo dispuesto en este apartado:

- a) Si un solicitante opta por más de una promoción concreta deberá indicar el orden de preferencia que otorga a cada una de las promociones seleccionadas.
- b) Cuando un solicitante elija promociones en las que se contengan viviendas con distinto número de dormitorios, se deberá indicar si se da mayor prioridad a una vivienda con el número de dormitorios elegido en primer lugar o si, por el contrario, se desea priorizar la preferencia que se ha mostrado dentro de las promociones que se van a adjudicar.

c) La elección de una o varias promociones concretas supondrá la anulación del resto de las preferencias que la persona solicitante hubiera mostrado con anterioridad, salvo la relativa al número de dormitorios y el régimen de uso al que se hubiera optado.

No obstante lo anterior, si la persona solicitante que hubiera mostrado preferencia por alguna promoción no resultara adjudicataria inicial de ninguna vivienda, las preferencias mostradas con anterioridad a su elección de promoción concreta recuperarán su vigencia para el siguiente procedimiento de adjudicación.

d) En el caso de que la persona solicitante no hubiera mostrado preferencia por ninguna promoción en concreto, se entenderá que opta a todas las promociones incluidas en el correspondiente procedimiento de adjudicación, siempre y cuando estas promociones se adecuen a las preferencias que previamente hubiera señalado y se cumpla con los requisitos de acceso establecidos para el tipo vivienda del que se trate.

e) Durante el plazo establecido para la elección de promoción, las personas solicitantes podrán suspender temporalmente su inscripción en el Censo para cada procedimiento concreto de adjudicación que se celebre. En este caso, una vez celebrado el correspondiente procedimiento de adjudicación, la solicitud de inscripción recobrará vigencia de forma automática con los datos que constaran con anterioridad, salvo indicación en contrario de la persona solicitante. La solicitud de suspensión temporal únicamente se podrá realizar durante el plazo que se habilite para la elección de promoción.

f) Asimismo, las modificaciones que se realicen durante dicho plazo sobre el resto de datos que figuraran en el Censo el día anterior a la fecha en que se inicie el correspondiente procedimiento de adjudicación, únicamente se tendrán en cuenta para el siguiente procedimiento de adjudicación, aunque la modificación se refiera a hechos producidos con anterioridad a dicha fecha.

3. Los promotores de viviendas protegidas incluidas en cada uno de los procedimientos de adjudicación que se celebren, deberán facilitar a las personas interesadas en las mismas la información necesaria para realizar la elección de promoción o promociones prevista en este artículo.

Artículo 39. *Condición de adjudicatario inicial de una vivienda protegida.*

1. Con los solicitantes que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 de este Decreto Foral, tengan derecho a participar en el procedimiento de adjudicación se elaborará el listado de personas adjudicatarias inicialmente de vivienda protegida mediante la aplicación del correspondiente baremo. A tal efecto, únicamente se tendrán en cuenta los datos que figuren en el Censo el día anterior a la fecha en que se inicie el correspondiente procedimiento de adjudicación, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Las personas que compongan el listado de personas adjudicatarias inicialmente de vivienda serán ordenadas en función de la reserva o reservas a las que tengan derecho a acceder, las preferencias que hubieran mostrado, el tramo de renta en que se encuadre cada solicitud en el caso de las reservas en las que tal distribución por tramos de renta sea obligatoria, debiendo aparecer todas las personas ordenadas según la puntuación obtenida por la aplicación del correspondiente baremo.

3. Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se diferenciará entre las personas solicitantes que hayan optado por el acceso a vivienda protegida en régimen de propiedad, de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, no pudiendo un mismo solicitante resultar adjudicatario inicial de más de una vivienda en el mismo régimen de acceso o uso dentro de un mismo procedimiento de adjudicación.

4. No obstante lo establecido en el apartado anterior, la condición de adjudicatario inicial de una vivienda en régimen de propiedad impedirá la participación en siguientes procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento con opción de compra y viceversa.

5. La condición de adjudicatario inicial de una vivienda no genera derecho alguno sobre ninguna vivienda en concreto.

6. El listado de personas adjudicatarias inicialmente de vivienda protegida se publicará obligatoriamente en el Tablón de Anuncios Electrónico a que se refiere el artículo 20 de este Decreto Foral.

Artículo 40. *Distribución de las viviendas entre las personas que resulten adjudicatarias inicialmente de una vivienda protegida.*

1. La distribución de las viviendas entre las personas que hayan resultado adjudicatarias inicialmente de vivienda protegida supondrá, únicamente, con respecto a cada una de dichas personas, la determinación de la promoción concreta y el número de dormitorios de la vivienda a adjudicar.

2. La adjudicación de las viviendas protegidas se iniciará siguiendo el siguiente orden de prelación entre las reservas legalmente establecidas:

- a) Personas con discapacidad motriz grave.
- b) Familia numerosa.
- c) Personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al del 65%.
- d) Personas víctimas de violencia de género.
- e) Víctimas de terrorismo.

f) En su caso empadronados con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción con al menos dos años de antigüedad, distribuyéndose también dentro de esta reserva las viviendas por tramos de renta.

g) Empadronados en cualquier municipio de Navarra, distribuyéndose también dentro de esta reserva las viviendas por tramos de renta.

3. Cuando, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 31 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, una vivienda acrezca la reserva de empadronados en cualquier municipio de Navarra o, en su caso, la de empadronados en el municipio de ubicación de la promoción, dicha vivienda se adjudicará entre las personas que se encuentren en el tramo de renta inferior, si se trata de una vivienda de protección oficial, o entre quienes se encuentren en el tramo de renta superior, si se trata de una vivienda de precio tasado.

4. En la adjudicación inicial de las viviendas se tendrá en cuenta lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 31 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, siempre y cuando los solicitantes que tuvieran derecho preferente a una vivienda con una superficie útil mayor a 90 metros cuadrados hubieran mostrado preferencia por una vivienda protegida de 3 ó 4 dormitorios.

5. La adjudicación de las viviendas protegidas se ajustará a las preferencias y priorización de las mismas que hubieran realizado sus solicitantes, no siendo posible la adjudicación de una vivienda protegida de una promoción o con unas características por las que no se hubiera mostrado preferencia previamente.

6. Cuando, calculado el grado de ajuste de las preferencias mostradas con respecto a las promociones a adjudicar, una persona tuviera derecho a resultar adjudicataria de una vivienda en más de una promoción, se le adjudicará aquella que esté incluida en una promoción con fecha de solicitud de calificación provisional anterior.

Artículo 41. *Alegaciones.*

1. Si el número de personas solicitantes inscritas en el Censo que hayan mostrado preferencia por una promoción de viviendas en concreto o por sus características, supera al de viviendas a adjudicar, se abrirá un plazo de diez días hábiles para la presentación de alegaciones. Este plazo comenzará a computar desde la fecha en que se produzca la publicación del listado de personas adjudicatarias inicialmente de vivienda en el Tablón de Anuncios Electrónico prevista en el apartado 6 del artículo 39 de este Decreto Foral.

2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 27 de este Decreto Foral, las alegaciones no podrán versar sobre aspectos ya valorados en la inscripción de cada una de las solicitudes.

3. Las alegaciones presentadas serán resueltas en un plazo máximo de 10 días, contados desde la fecha en que concluyera el plazo de presentación de alegaciones.

4. El listado de personas adjudicatarias inicialmente de vivienda protegida podrá verse modificado como consecuencia de la estimación de una alegación.

5. La contestación de las alegaciones será susceptible de recurso de alzada.

Artículo 42. *Condición de adjudicatario provisional de una vivienda protegida.*

1. Una vez resuelto el periodo de alegaciones previsto en el artículo anterior o, en su caso, se disponga de los listados a los que se refiere el artículo 39 del presente Decreto Foral, la sociedad instrumental gestora del Censo distribuirá entre las personas que hayan resultado adjudicatarias provisionalmente, la totalidad de las viviendas protegidas incluidas en el procedimiento de adjudicación en los términos de lo previsto en el apartado 1 del artículo 40 de este Decreto Foral.

2. Las personas que hayan resultado adjudicatarias provisionalmente de una vivienda, deberán presentar ante la sociedad instrumental gestora del Censo en un plazo máximo de 10 días hábiles, contados desde la fecha en que se hubiera producido la publicación en el Tablón de Anuncios Electrónico de la lista de adjudicatarios provisionales de vivienda protegida prevista en el apartado 5 de este artículo, la siguiente documentación:

a) Los documentos que acrediten la personalidad del adquirente, adjudicatario o arrendatario y los miembros de su unidad familiar.

b) La declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del año correspondiente.

c) Certificado de discapacidad de los adjudicatarios, adquirentes, arrendatarios o de los miembros de su unidad familiar, si procede, en el que se indique si afecta a extremidades inferiores y el grado de discapacidad.

d) Copia de los documentos, títulos o informes necesarios para acreditar el derecho de acceso a alguna de las reservas de viviendas legalmente previstas.

e) Permiso de residencia expedido por la Administración del Estado, cuando dicho documento resulte exigible.

f) Certificado de empadronamiento o de convivencia en el que se indique la antigüedad, expedido, como máximo, con una antelación de 1 mes.

g) Copia de la sentencia judicial de separación o divorcio y el convenio regulador, así como, en su caso, de la escritura notarial por la que se regule la disolución de la pareja estable.

h) Toda aquella documentación necesaria para asegurar que se cumple con los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida, así como que se ha aplicado correctamente el baremo único de acceso.

3. Se entenderá que el adjudicatario provisional de la vivienda ha renunciado tácitamente a la misma, cuando no hubiera entregado la documentación necesaria en el plazo señalado en el apartado anterior. En tal caso se procederá a la adjudicación de la vivienda a la persona siguiente que se encuentre en la misma reserva y tramo de renta que la persona renunciante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 32 de este Decreto Foral.

4. Las personas provisionalmente adjudicatarias deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda protegida, así como las circunstancias puntuables según los baremos establecidos en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, en las fechas establecida en el artículo 2 del presente Decreto Foral.

5. El listado de personas adjudicatarias provisionalmente de vivienda protegida se publicará obligatoriamente en el Tablón de Anuncios Electrónico a que se refiere el artículo 20 de este Decreto Foral.

6. La condición de adjudicatario provisional de vivienda, impedirá la participación en posteriores procedimientos de adjudicación, salvo en el caso de renuncia expresa a dicha condición con anterioridad al inicio del procedimiento en el que se pretenda participar, sin perjuicio de la posible exclusión del Censo que se podría producir por tal renuncia.

7. La condición de adjudicatario provisional de una vivienda no genera derecho alguno sobre ninguna vivienda en concreto.

Artículo 43. *Autorización para la firma de los contratos.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda procederá al estudio de las adjudicaciones provisionalmente realizadas, con la finalidad de otorgar la autorización para la firma de los correspondientes contratos. A tal efecto, la sociedad instrumental gestora del Censo remitirá al Departamento competente en materia de vivienda el listado de personas

adjudicatarias provisionalmente de vivienda junto con toda la documentación que hubieran presentado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior.

2. La autorización para la firma de un contrato podrá denegarse cuando se constate una incorrecta obtención de puntuación otorgada en aplicación del baremo aplicable, el incumplimiento de alguno de los requisitos de acceso a vivienda protegida, o cuando se hayan ocultado datos, suscrito declaraciones falsas o no ajustadas a la realidad, aun a título de simple inobservancia, así como cuando se hayan falseado documentos, sin perjuicio, en estos tres últimos casos, de otras consecuencias que de tales actuaciones se pudieran derivar.

3. La denegación de la autorización para la firma de un contrato será motivada y susceptible de recurso de alzada.

4. Las autorizaciones otorgadas, así como las posibles denegaciones, se publicarán en el Tablón de Anuncios Electrónicos previsto en el artículo 20 del presente Decreto Foral.

Artículo 44. *Firma de los contratos.*

1. Una vez autorizada la firma de los contratos la sociedad instrumental gestora del Censo remitirá a las empresas promotoras de las viviendas el listado de personas adjudicatarias de vivienda protegida.

2. Las empresas promotoras deberán proceder a la firma de los correspondientes contratos en el plazo máximo de un mes contado desde que hubieran tenido conocimiento de la autorización para su firma.

3. En el contrato que se firme deberán figurar necesariamente la totalidad de personas que aparecían como solicitantes en el Censo dentro de la correspondiente solicitud.

Artículo 45. *Renuncia a la condición de adjudicatario provisional.*

1. En el caso de que alguna persona adjudicataria provisionalmente de vivienda protegida renuncie, expresa o tácitamente, a formalizar o no formalice el contrato en el plazo habilitado al efecto, se procederá a efectuar una nueva adjudicación a favor de la persona que figure en el primer lugar de la lista de espera correspondiente a la misma reserva, preferencias y tramo de renta que la persona renunciante. A estos efectos, se entenderá que la persona adjudicataria provisionalmente de una vivienda ha renunciado tácitamente a la misma cuando no comparezca a la firma del contrato en el plazo habilitado en el apartado 2 del artículo anterior.

2. Las viviendas que vayan quedando vacantes por renuncia de las personas que hayan resultado adjudicatarias provisionalmente, se adjudicarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 del presente Decreto Foral.

Artículo 46. *Visado de los contratos.*

1. El visado administrativo es requisito para cualesquiera actos de disposición de viviendas protegidas nuevas que vayan a realizarse mediante el otorgamiento de escritura pública. El transmitente es responsable de su presentación. En caso de no existir visado administrativo o de apreciarse diferencias ente los términos de aquél y el contrato correspondiente, no procederá el otorgamiento de escritura pública ni su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas están sometidos a visado.

2. El otorgamiento del visado al contrato implica la renuncia al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y el reconocimiento administrativo del cumplimiento de las condiciones legales exigidas para acceder a vivienda protegida y de la correcta aplicación del baremo de acceso. Asimismo, conlleva la determinación del importe estimado de las ayudas públicas correspondientes, dentro de las disponibilidades presupuestarias.

3. El visado se solicitará en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de suscripción de los contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento. Salvo manifestación expresa en contrario, la solicitud del visado conllevará la solicitud de las subvenciones que, en su caso, correspondan.

4. Si la última declaración de renta exigible se ha presentado ante la Hacienda Tributaria de Navarra, se presumirá, salvo prueba en contrario, el empadronamiento en Navarra y, en su caso, el permiso de residencia.

5. El Departamento competente en materia de vivienda, a la vista de la documentación presentada, visará los contratos cuando cumplan las condiciones establecidas. En otro caso, denegará, mediante resolución motivada, el visado de todos o parte de los mismos. En caso de que el contrato contenga errores subsanables, se omita la presentación de algún documento necesario o resulte preciso recabar aclaraciones sobre aspectos relacionados con el proceso de selección y la aplicación del baremo, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que sean subsanadas las deficiencias, la solicitud de visado será denegada mediante resolución motivada.

Artículo 47. *Modificación de visados.*

1. La cuantía y el porcentaje de las subvenciones y subsidiaciones reconocidas en las diligencias de visado no podrán ser revisados al alza, salvo en vía de recurso o de revisión de oficio. Las novaciones en el contrato de compraventa o en la adjudicación tampoco generarán derecho a la revisión al alza de las ayudas.

2. Una vez visados administrativamente los contratos de compraventa o de adjudicación de las viviendas no se admitirán cambios de titularidad o renunciaciones de un titular a favor del otro titular, salvo sucesión «mortis causa» de un cotitular a favor del otro.

3. Cuando se adjudique una vivienda protegida de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de este Decreto Foral, si son dos o más las personas adquirentes o adjudicatarias, la renuncia de alguno de ellos al contrato de compraventa o de adjudicación implicará la revisión de las condiciones de acceso a la vivienda protegida así como de las ayudas reconocidas. Estas últimas no podrán modificarse al alza en ningún caso.

Artículo 48. *Revisión de las subvenciones reconocidas por adquisición o adjudicación de vivienda protegida.*

Las ayudas económicas reconocidas por adquisición o adjudicación de vivienda protegida se podrán reducir o suprimir cuando se den las siguientes circunstancias después de que se adjudique provisionalmente la vivienda y antes de elevar a escritura pública el título de propiedad de la vivienda protegida:

a) Cuando el adquirente o adjudicatario contraiga matrimonio o forme pareja estable. En tal supuesto, se calcularán de nuevo las ayudas conforme a los ingresos familiares ponderados del adjudicatario y su consorte o pareja que deriven de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del período impositivo que se tuvo en cuenta para el visado del contrato.

b) Cuando el cónyuge o pareja estable del adquirente o adjudicatario sea titular del dominio de una vivienda o de parte alícuota de la misma en un porcentaje igual o superior al 50%. En este caso, procederá la devolución de la totalidad de las ayudas, salvo que la vivienda se haya declarado en ruina, o no reúna las condiciones de habitabilidad o esté fuera de ordenación.

c) Cuando el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida adquiera a título oneroso cualquier participación sobre otra vivienda antes de inscribir en el Registro de la Propiedad el título de propiedad de la vivienda protegida. En este caso procederá la devolución de la totalidad de las ayudas.

Artículo 49. *Denegación de visados.*

1. No podrán visarse los contratos que expresen una participación desigual en la propiedad de la vivienda, ni cuando se verifique el incumplimiento de algún requisito de acceso a vivienda protegida o que no se ha aplicado correctamente el baremo que corresponda.

2. La denegación del visado de un contrato deberá ser motivada y será susceptible de recurso de alzada.

3. Cuando el Departamento competente en materia de vivienda deniegue motivadamente el visado del contrato, o el titular renuncie al mismo, no procederá su visado posterior en la misma promoción.

Sección 5.ª Adjudicación de las viviendas vacantes

Artículo 50. *Adjudicación de las viviendas vacantes.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el presente Decreto Foral, se entenderá por vivienda vacante aquella vivienda protegida que quedara sin adjudicatario:

a) Cuando al inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación hubiera menos solicitantes que viviendas protegidas a adjudicar.

b) Cuando al inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación existieran más solicitantes que viviendas protegidas a adjudicar, pero su listado de solicitantes quedara agotado durante el trimestre correspondiente.

c) No encontrándose en los apartados a y b anteriores, se produjeran renunciaciones o rescisiones de contratos visados con posterioridad.

2. En el caso de viviendas vacantes que se encuentren en la situaciones descritas en los subapartados a) y b) del apartado anterior, el promotor podrá proponer la adjudicación de dichas viviendas a quien cumpla los requisitos de acceso a vivienda protegida establecidos en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Asimismo, en el caso de que hubieran transcurrido más de 3 meses desde que se hubiera declarado desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá proponer su adjudicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.a) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

3. Para la adjudicación de las viviendas vacantes que se encuentren en la situación descrita en el apartado 1.c) del presente artículo, el promotor deberá solicitar del órgano gestor del Censo que le proporcione un listado de solicitantes que hubieran mostrado preferencia por las características de la vivienda, para su gestión por orden de prelación. Si no existiera inscrito en el Censo ningún solicitante que hubiera mostrado preferencia por la vivienda vacante, el promotor podrá actuar de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior.

4. El visado de un contrato de adjudicación de una vivienda vacante supondrá la exención del cumplimiento del requisito de acceso que corresponda en cada caso. No obstante, cuando se presente a visado un contrato de adjudicación de una vivienda vacante se deberá indicar expresamente tal circunstancia.

Disposición adicional primera. *Ámbito supramunicipal de la Comarca de Pamplona.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se entenderán incluidos en el ámbito supramunicipal de la Comarca de Pamplona los municipios del subárea 10.4 del área 10 de la Estrategia Territorial de Navarra. No obstante lo anterior, los Planes de Ordenación del Territorio podrán establecer expresamente un ámbito distinto.

Disposición adicional segunda. *Autorización administrativa de desocupación.*

(Derogada)

Disposición adicional tercera. *Permuta de viviendas protegidas.*

1. La solicitud de autorización para permutar viviendas protegidas se realizará mediante impreso oficial. Dicho impreso contendrá, como mínimo, los datos necesarios para la identificación de las personas interesadas en la permuta y de las viviendas a permutar y la acreditación, en su caso, de la devolución de las subvenciones que se hubieran obtenido por la compra o adquisición de alguna de las viviendas.

2. La diferencia de precio que pudiera existir entre las viviendas protegidas a permutar podrá compensarse en metálico, siempre y cuando se produzca dentro de los precios máximos que anualmente se establezcan en función del módulo sin ponderar.

3. Si la permuta de las viviendas protegidas se realiza encontrándose alguna de las viviendas en el periodo de tiempo que transcurre entre los 3 y 5 años contados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, procederá la devolución de ayudas que, en su caso, se hubieran percibido por la compra o adquisición de la misma.

4. Únicamente se autorizará la permuta de viviendas protegidas aunque sean de distinto tipo. No se podrá autorizar la permuta de una vivienda protegida con otra libre.

5. La solicitud de autorización de permuta deberá resolverse en el plazo máximo de 40 días hábiles. Transcurrido este plazo sin que se hubiera notificado la Resolución correspondiente, la autorización se podrá entender otorgada.

Disposición adicional cuarta. *Ficheros.*

1. Los ficheros correspondientes al Censo de solicitantes de vivienda protegida se sujetarán a la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y al Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla. Asimismo, resultará de aplicación lo dispuesto para la creación de nuevos ficheros por el Decreto Foral 143/1994, de 26 de julio, por el que se regulan los ficheros informatizados con datos de carácter personal, dependientes de los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de sus Organismos Autónomos.

2. El responsable del fichero del Censo de solicitantes de vivienda protegida es la Dirección General competente en materia de vivienda, que tendrá que adoptar las medidas técnicas, de gestión y organizativas necesarias con el fin de garantizar la confidencialidad, la seguridad y la integridad de los datos, así como todas las medidas necesarias destinadas a hacer efectivos los derechos de las personas afectadas reconocidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y el resto de normativa de aplicación.

Disposición adicional quinta. *Aval a exigir en promociones para arrendamiento.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, en los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler con solicitud de calificación provisional posterior al 17 de julio de 2010, el promotor sólo podrá exigir, como garantía complementaria a la correspondiente fianza, la presentación de aval bancario por importe no superior a seis meses de renta. El importe de este aval bancario podrá ser sustituido por otro tipo de garantía cuyo coste no exceda del que implicaría dicho aval.

2. Quedarán excluidos los solicitantes que no presentaran el correspondiente aval bancario o la garantía sustitutiva en el plazo de 15 días desde la comunicación de la adjudicación.

Disposición adicional sexta. *Igualdad de género.*

En los casos en que este Decreto Foral utiliza sustantivos de género gramatical masculino o femenino para referirse a diversos posibles sujetos, cargos o puestos de trabajo (Consejera, Director General, el solicitante, adjudicatario, propietario, etc.), debe entenderse que se hace por mera economía en la expresión y que se refiere de forma genérica a dichas posiciones, tanto si las ocupan hombres como si lo hacen mujeres, con estricta igualdad en cuanto a los efectos jurídicos.

Disposición adicional séptima. *Garantías para percibir subvenciones por adquisición de vivienda protegida.*

Desde el momento en que se encuentre visado administrativamente el correspondiente contrato, los promotores podrán solicitar que se les abonen en concepto de anticipo el pago de las subvenciones que corresponden a los beneficiarios de ayudas para la adquisición de vivienda protegida. En tal caso los promotores tendrán la consideración de entidades colaboradoras conforme lo dispuesto en la legislación vigente en materia de subvenciones.

Las solicitudes de anticipo de pago de subvenciones así presentadas estarán exentas de aportar garantía o aval, salvo que la subvención reconocida excediera de 60.000 euros.

Disposición adicional octava. *Condiciones de los edificios y viviendas para su calificación como actuaciones protegibles de rehabilitación.*

(Derogada)

Disposición adicional novena. *Desistimiento de expedientes de rehabilitación protegida.*

(Derogada)

Disposición adicional décima. *Presunción de convivencia en la unidad familiar.*

La presunción de convivencia establecida en el artículo 3 del presente Decreto Foral se extenderá a todos los efectos al resto de actuaciones protegibles en materia de vivienda y para el fomento de la edificación residencial establecidas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero.

Disposición adicional undécima. *Oficinas municipales y comarcales de rehabilitación de viviendas.*

A efectos de lo dispuesto en el Decreto Foral 363/1997, de 9 de diciembre, por el que se regulan las funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación y la concesión de ayudas para su financiación, y sin perjuicio de las oficinas de apoyo a las entidades locales gestionada por NASURSA en las zonas I y III, la relación de oficinas municipales y comarcales de rehabilitación de viviendas (ORVES), ya existentes, y de los entes de las que dependen, es la siguiente:

- a) ORVE Valles precantábricos, dependiente de la Mancomunidad de la Comarca de Sakana.
- b) ORVE Pamplona, dependiente del Ayuntamiento de Pamplona.
- c) ORVE Comarca de Pamplona, dependiente de la Agrupación de Ayuntamientos para la gestión de la Oficina de Rehabilitación de Viviendas de Pamplona y Comarca.
- d) ORVE Tierra Estella, dependiente de la Mancomunidad de Montejurra.
- e) ORVE Tafalla y comarca, dependiente de la Agrupación de Ayuntamientos para la gestión de la Oficina de Rehabilitación de Viviendas de Tafalla y Comarca.
- f) ORVE Ribera de Tudela, dependiente de la Mancomunidad de Residuos sólidos de la Ribera.

Disposición transitoria primera. *Tablón de Anuncios Electrónico.*

En tanto no se habiliten los medios necesarios que permitan la utilización del Tablón de Anuncios Electrónico, la publicación de los diferentes actos prevista en este Decreto Foral se realizará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.6.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en el tablón de anuncios del Departamento competente en materia de vivienda. Asimismo, el contenido de los actos publicados en dicho tablón podrá ser también objeto de publicación en el sitio web informativo en materia de vivienda.

Disposición transitoria segunda. *Acreditación subsidiaria de la condición de víctima de violencia de género.*

En tanto no sea posible la acreditación por el Registro Integral de Expedientes de Violencia de Género del Departamento de Presidencia Justicia e Interior de la condición de víctima de violencia de género, ésta se certificará a través de documento expedido por el Departamento de Asuntos Sociales, Familia, Juventud y Deporte.

Disposición transitoria tercera. *Régimen jurídico aplicable a la calificación y adjudicación de las viviendas de precio pactado.*

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición transitoria novena de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, las reservas, tramos de renta, requisitos y baremo de acceso aplicable, así como el procedimiento de adjudicación de las viviendas de precio pactado que se califiquen con posterioridad a la entrada en vigor

de este Decreto Foral se regirán por lo dispuesto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, que la desarrolla.

Disposición transitoria cuarta. *Prórroga de la subsidiación de los intereses de los préstamos cualificados.*

El tipo de interés subsidiado de los préstamos cualificados en materia de vivienda que se encuentre vigente en el momento de entrar en vigor el presente Decreto Foral, será el tipo subsidiado aplicable al resto del período de amortización del préstamo, por lo tanto, no será necesaria la presentación de las correspondientes solicitudes quinquenales de prórroga del tipo subsidiado.

Los préstamos cualificados vivos cuyos titulares no tengan derecho en el momento de entrar en vigor del presente Decreto Foral a un tipo subsidiado, tendrán la consideración de préstamos no subsidiables a todos los efectos, y durante el resto de la vida del préstamo.

Disposición transitoria quinta. *Requisitos de acceso a vivienda protegida y subvenciones.*

Sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, los requisitos generales de acceso a vivienda protegida y subvenciones, contenidos en la sección 1.^a del capítulo II del presente Decreto Foral se aplicarán:

a) A todos los contratos de adquisición o adjudicación de vivienda protegida que se presenten para su visado administrativo transcurridos 15 días desde la entrada en vigor del presente Decreto Foral.

b) En el caso de arrendamiento, a todos los contratos nuevos o renovaciones de contratos anteriores, que se suscriban o comience su vigencia con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto Foral.

En cualquier caso, los arrendatarios que pasen a incumplir los requisitos generales de acceso a una vivienda protegida durante la vigencia de los contratos, no podrán ser beneficiarios de subvención por arrendamiento de vivienda protegida.

Disposición transitoria sexta. *Unidad familiar.*

Lo dispuesto en la disposición anterior regirá para la aplicación del concepto de unidad familiar a que hace referencia el artículo 3 del presente Decreto Foral.

Disposición transitoria séptima. *Nuevas actuaciones protegibles.*

Podrán acogerse a las actuaciones protegibles previstas en la Disposición Final Primera apartado Once el presente Decreto Foral, los expedientes que a la entrada en vigor del mismo no cuenten con calificación provisional de rehabilitación protegida.

Disposición transitoria octava. *Procedimientos de adjudicación de vivienda protegida iniciados con anterioridad.*

1. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegida iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto Foral se regirán por lo dispuesto en la normativa que resultara de aplicación al iniciarse dicho procedimiento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que se ha iniciado el procedimiento de adjudicación cuando se haya publicado antes de la entrada en vigor de este Decreto Foral, algún anuncio de la convocatoria pública para la adjudicación de viviendas protegidas calificadas provisionalmente en cualquiera de los dos diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra de mayor difusión.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, lo dispuesto en el presente Decreto Foral resultará de aplicación a aquellos procedimientos para la adjudicación de vivienda protegida iniciados con anterioridad cuyo plazo de presentación de solicitudes concluya con posterioridad a transcurrido un mes desde la entrada en vigor del presente Decreto Foral.

Disposición transitoria novena. *Cancelación de avales.*

A la entrada en vigor de este Decreto Foral, los avales depositados en garantía de las subvenciones por adquisición de vivienda protegida cuyo importe no exceda de 60.000 euros se considerarán cancelados.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto Foral. Particularmente, quedan derogados los artículos 5, 6, 8, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 37, 38, 43, 44, 45, 70, 73, 74, 75, las disposiciones adicionales duodécima, decimocuarta, decimosexta y vigésimo segunda del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.*

El Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 11 que queda redactado del siguiente modo:

«3. Número de dormitorios.

El número de dormitorios de las viviendas protegidas en relación con la superficie útil de las mismas deberá acomodarse al siguiente cuadro:

N.º dormitorios	V.P.O.
1	Hasta 60 m ²
2	Hasta 75 m ²
3 ó más	Hasta el máximo legal

Las viviendas de 2 dormitorios que se destinen a reserva para personas con discapacidad motriz grave podrán tener hasta 85 m² útiles de superficie».

Dos. Se añade como subapartado h) al apartado 1 del artículo 36 el siguiente:

«h) Documento en el soporte digital que se establezca donde se contenga una descripción de las características principales de la promoción, los planos de las viviendas tipo incluidas en la misma, así como sus planos de situación y de emplazamiento. Asimismo, se deberá presentar debidamente cumplimentado y en el soporte digital que se establezca el impreso de solicitud de calificación provisional.»

Tres. Se modifica el artículo 51 que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 51. *Actuaciones protegibles en Viviendas de Integración Social.*

Se consideran protegibles tanto el arrendamiento de vivienda como la adquisición de vivienda usada, siempre y cuando sean llevados a cabo por personas que participen en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social de la Administración de la Comunidad Foral, o bien reconocidas por ésta mediante convenios suscritos con entidades locales y/o entes sin ánimo de lucro.»

Cuatro. Se modifica el artículo 52 que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 52. *Condiciones de los beneficiarios de las actuaciones protegibles.*

Los beneficiarios de las actuaciones protegibles en materia de Vivienda de Integración Social deberán cumplir las siguientes condiciones:

§ 7 Censo de solicitantes de vivienda protegida

1. Participar en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social, y comprometerse a suscribir un contrato de integración social con alguna de las entidades que haya suscrito el correspondiente convenio con el Gobierno de Navarra, en los términos previstos por dicho convenio.

2. Contar con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el IPREM y superiores a 3.000 euros.

3. Que el tiempo de permanencia ininterrumpida en Navarra de los destinatarios haya sido de al menos tres años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud.

4. Que los destinatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda protegida establecidos en la sección 1.^a del Capítulo II del Decreto Foral por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.»

Cinco. Se modifica el artículo 53 que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 53. *Requisitos de los entes sin ánimo de lucro para participar en los Programas o Actuaciones de Integración Social.*

Para participar en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social, los entes sin ánimo de lucro a que hace referencia el capítulo III del presente Decreto Foral deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar inscritos en el Registro de Servicios Sociales del Departamento competente en materia de asuntos sociales.

2. Venir desarrollando programas de intervención social con grupos sociales desfavorecidos, al menos, durante los tres últimos años. En el caso de que la entidad solicitante resulte de la agrupación de otras, que alguna de éstas cumpla el citado requisito.

3. Suscribir un convenio de colaboración con el Departamento competente en materia de asuntos sociales.»

Seis. Se modifica el artículo 55 que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 55. *Contenido y finalidad de los convenios con las entidades locales y entes sin ánimo de lucro.*

Los convenios con las entidades locales y los entes sin ánimo de lucro para participar en los Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social reconocidos por el Gobierno de Navarra incluirán, como mínimo, el siguiente contenido:

1. Indicación de los tipos de alojamiento y finalidades a las que se destinarán las viviendas.

2. Especificación de los grupos sociales a los que van destinadas las viviendas. En el supuesto de que se destine al alquiler compartido de minorías étnicas, inmigrantes o de otros grupos sociales desfavorecidos, dicho destino será especificado en el texto del convenio.

3. Programa de incorporación social a desarrollar con los usuarios, sus objetivos básicos y contenidos concretos de las actuaciones a desarrollar.

4. Obligaciones de las entidades suscribientes.

Los convenios así suscritos estarán vigentes por el plazo de un año a contar desde su firma, entendiéndose prorrogados tácita y sucesivamente por igual plazo siempre que las partes no comuniquen su decisión de denuncia con una antelación de dos meses a la expiración de su vigencia.

En el caso de manifestarse por parte de la entidad sin ánimo de lucro firmante del anterior convenio su voluntad de percibir en forma de anticipos a cuenta las subvenciones reconocidas a los beneficiarios, se estará a lo dispuesto en el artículo 10 y siguientes de la Ley Foral 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones.»

Siete. Se modifica el artículo 56 que queda redactado del siguiente modo:

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE NAVARRA
§ 7 Censo de solicitantes de vivienda protegida

«Artículo 56. Vivienda de Integración Social en arrendamiento.

1. Son personas con necesidad de Vivienda de Integración Social en arrendamiento las que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Tener ingresos familiares ponderados inferiores a 1 vez el IPREM.
- b) Cumplir las condiciones de acceso al programa de Viviendas de Integración Social, con excepción del requisito de ingresos mínimos allí señalado.

2. Las personas que cumplan las condiciones establecidas en el apartado anterior podrán acceder a la reserva prevista en el artículo 20.4.b) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, estando exentas de aportar aval.»

Ocho. Se modifica el apartado 4 del artículo 58 que queda redactado del siguiente modo:

«4. Las cuantías de las subvenciones, según tramos de ingresos familiares ponderados, serán las siguientes, expresadas en porcentajes sobre el precio de venta o adjudicación de viviendas, garajes y trasteros anejos:

	Hasta 2 veces IPREM	De 2 hasta 2,5 veces IPREM	De 2,5 hasta 3,5 veces IPREM
Viviendas de Protección Oficial	16%	13%	8%

	Hasta 1,5 veces IPREM	De 1,5 hasta 2,5 veces IPREM	De 2,5 hasta 3,5 veces IPREM
Viviendas de Precio Tasado	6%	4%	2%

En las promociones individuales en uso propio, se aplicarán los mismos porcentajes sobre el coste total de viviendas, garajes y trasteros anejos.»

Nueve. Se modifica el artículo 59 que quedará redactado de la siguiente forma:

«Artículo 59. Subvenciones a promotores de vivienda de protección oficial destinadas al arrendamiento.

1. El Departamento competente en materia de vivienda subvencionará con un 23%, en las condiciones establecidas en el presente Decreto Foral, a los promotores de viviendas de Protección Oficial destinadas al arrendamiento, con y sin opción de compra.

La cuantía de la subvención se obtendrá aplicando el porcentaje señalados al precio de venta de la vivienda y al precio protegible del garaje y los trasteros vinculados en el momento de la solicitud de calificación provisional, siempre que reúnan las condiciones a que se refiere el número 5 del artículo anterior.

2. Las subvenciones para promotores de vivienda de Protección Oficial destinadas al arrendamiento se reconocerán en la calificación provisional, abonándose, tras la presentación del correspondiente aval, el 50% de la subvención que corresponda con la calificación provisional y el resto con la calificación definitiva.

3. Si el promotor altera el régimen del alquiler durante el tiempo en que la vivienda permanezca sometida a régimen de protección sin mediar autorización al efecto del Departamento competente en materia de vivienda, vendrá obligado a reintegrar los importes recibidos, sin perjuicio de otras actuaciones sancionadoras y de restauración de la legalidad que procedan.

4. Sin perjuicio de lo anterior, el Departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar el cambio del régimen de alquiler de todas o parte de las viviendas en atención a las circunstancias que motivadamente alegue el promotor en cuyo caso vendrá obligado a reintegrar los importes percibidos.»

Diez. Se modifica el artículo 62 que pasa a tener la siguiente redacción:

§ 7 Censo de solicitantes de vivienda protegida

«Artículo 62. *Subvenciones para compra y alquiler de Vivienda de Integración Social.*

1. El Gobierno de Navarra, a través del Departamento competente en materia de vivienda, otorgará a los adquirentes o adjudicatarios de Vivienda de Integración Social las siguientes subvenciones:

- a) El 30% del precio de compra de la vivienda usada sin anejos.
- b) En el caso de que el adquirente posea, además, unos ingresos familiares ponderados inferiores al IPREM, la subvención ascenderá al 45%.

2. Las personas acogidas al programa de Vivienda de Integración Social en arrendamiento percibirán las siguientes subvenciones, en porcentaje sobre el total de la renta mensual por arrendamiento que corresponda:

Primer año de alquiler: 90%.

Segundo año de alquiler: 75%.

3. El Gobierno de Navarra, a través del Departamento competente en materia de asuntos sociales, podrá hacerse cargo de los gastos derivados de la escrituración, anotación registral, transmisión de la propiedad y apertura de préstamo hipotecario, en su caso, de la Vivienda de Integración Social, así como de los gastos ocasionados por la firma de los contratos de suministros de servicios hasta un importe máximo equivalente al 10% del precio de compra de la vivienda.

4. Los entes sin ánimo de lucro podrán acogerse a la convocatoria anual de subvenciones que para el funcionamiento de las mismas efectúe la Agencia Navarra para la Dependencia por estos programas específicos.»

Once. Se añaden las siguientes actuaciones protegibles a la relación existente en el apartado 2 del artículo 87:

«En edificios de 50 o más años de antigüedad que ya contaban con ascensor, en actuación sin adaptación completa a la normativa específica y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación: Porcentaje de subvención: 32%.

En edificios de más de 15 años y menos de 50 de antigüedad que ya contaban con ascensor, en actuación sin adaptación completa a la normativa específica y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación: Porcentaje de subvención: 30%.»

Doce. Modificación de los subapartados c) y d) del apartado 1 del artículo 100 que quedan redactados de la siguiente manera:

«c) La Sociedad instrumental abonará al propietario el precio que con él haya pactado de alquiler de la vivienda durante el periodo de 5 años y 6 meses, o durante el período mínimo a que obligue la legislación sobre arrendamientos urbanos incrementado en seis meses. El precio no podrá superar el que resulte de las tasaciones sobre precios de mercado que efectúe o supervise el Departamento competente en materia de vivienda cuando se trate de viviendas libres, ni el precio máximo legal en el caso de las viviendas protegidas.

d) La Sociedad instrumental arrendará la vivienda a precio no superior al establecido para viviendas de protección oficial. Asimismo, las personas que accedan a viviendas de la bolsa de alquiler deberán cumplir con los requisitos de acceso establecidos para las viviendas de protección oficial, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.»

Trece. Se modifica el artículo 104 que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 104. *Fomento de los apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidades.*

“1. Los edificios que se construyan al amparo de lo dispuesto en esta sección para destinarlos en régimen de alquiler a personas mayores de 60 años o con

§ 7 Censo de solicitantes de vivienda protegida

discapacidad cuyas viviendas se califiquen como de Protección Oficial podrán ser objeto de las siguientes ayudas:

a) Financiación cualificada, en las condiciones fijadas para cada caso en el presente Decreto Foral.

b) Subvención al promotor. El importe de la subvención equivaldrá al 23% del precio máximo a que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de solicitar la calificación provisional. La subvención se reconocerá en la correspondiente calificación provisional, abonándose, tras la presentación del correspondiente aval, el 50% de la subvención que corresponda con la calificación provisional y el resto con la calificación definitiva.

2. Asimismo, se otorgarán las subvenciones previstas para el arrendatario en las condiciones establecidas en el artículo 60 del presente Decreto Foral. En las promociones calificadas anteriormente como de régimen general, la subvención equivaldrá al 25% de la renta a abonar por el arrendatario, siempre que sus ingresos familiares ponderados no excedan de 1,7 veces el IPREM, tramitándose por el procedimiento establecido en el citado artículo 60.

3. El Departamento competente en materia de asuntos sociales podrá subvencionar específicamente los honorarios de redacción de proyecto y dirección de obra, de conformidad con su propia normativa.

4. La percepción de las ayudas previstas en este artículo requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el edificio que se construya se destine a arrendamiento o cesión de uso. En la declaración de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, que deberá ser inscrita en el Registro, se asumirá la obligación de destinar el edificio a alquiler durante el plazo de vigencia del régimen de protección al que se halle sometido el edificio. Este requisito será aplicable a la obtención de la cédula de calificación definitiva.

b) Que los ingresos familiares ponderados de los usuarios sean inferiores a 4,5 veces IPREM.»

Catorce. Modificación del Anexo 2 que queda redactado del siguiente modo:

«ANEXO 2**Ingresos familiares ponderados**

1. La ponderación de los ingresos de los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho se efectuará conforme a la siguiente fórmula:

$$IFP = BI \times N \times T$$

Siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos ponderados.

BI: Cuantía de la parte general de la base o bases imponibles acreditadas de los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho.

La parte general de la base imponible se incrementará, a estos efectos, con el importe de las rentas efectivamente percibidas y que se hallen exentas de tributación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La parte general de base imponible que resulte negativa se asimilará a cero. En el caso de que la declaración de renta se haya realizado ante una Administración distinta de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, para la determinación de la parte general de la base imponible, a efectos de lo previsto en este Decreto Foral, se utilizarán los mismos criterios aplicables a las personas que declaren ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

§ 7 Censo de solicitantes de vivienda protegida

En el caso de personas viudas, separadas judicialmente, divorciadas o que hayan disuelto su pareja estable, y cuya última declaración sobre el I.R.P.F. corresponda a un período en el que existía el vínculo matrimonial o la relación afectiva, para el cálculo de los ingresos ponderados computables se actuará del siguiente modo:

a) Si el régimen económico es de separación de bienes, se computarán únicamente los ingresos del solicitante.

b) En los demás casos, se imputarán como ingresos estimados los correspondientes a la mayor de las siguientes cantidades:

b.1) Los ingresos individuales del solicitante.

b.2) El 50% de los ingresos conjuntos del matrimonio o pareja.

A los solos efectos del otorgamiento de las subvenciones al arrendatario de Protección Oficial en régimen especial previstas en el artículo 60 del presente Decreto Foral, se computarán también los ingresos de quienes habiten en la vivienda arrendada junto con los inquilinos.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades en las fechas señaladas en el artículo 3 del presente Decreto Foral.

Familia de 1 miembro: 0,90.

Familia de 2 miembros: 0,75.

Familia de 3 miembros: 0,70.

Familia de 4 miembros: 0,66.

Por cada miembro adicional, el valor ponderador se reducirá en 0,04.

Cuando uno o varios miembros de las unidades familiares solicitantes tengan la consideración de discapacitado con un grado igual o superior al 33%, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que correspondería en otro caso. Si uno o varios miembros de las unidades familiares solicitantes tienen una edad igual o superior a 65 años, el coeficiente N aplicable será, asimismo, el del tramo siguiente al que correspondería en otro caso. Si concurren ambas circunstancias en una misma solicitud, los dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que correspondería en otro caso.

T: Coeficiente ponderador en relación con la ubicación de la localidad en que se encuentra la vivienda en la correspondiente área geográfica homogénea.

Área geográfica única: 0,94.

2. Los ingresos ponderados conforme a las reglas del número 1 anterior se dividirán por el importe del IPREM a efectos de integrarlos en los diferentes tramos de renta previstos en diversos preceptos de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra y del presente Decreto Foral.»

Disposición final segunda. *Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento de vivienda protegida.*

Mediante Orden Foral de la Consejera competente en materia de vivienda se establecerán las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición o arrendamiento de vivienda protegida.

Disposición final tercera. *Desarrollo Normativo.*

Se faculta a la Consejera competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este Decreto Foral.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

§ 8

Orden Foral 89/2011, de 30 de mayo, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se establece el procedimiento para la elección de promoción de vivienda protegida previsto en el artículo 38 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 110, de 8 de junio de 2011
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-2011-90263

PREÁMBULO

La Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, de implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral, tiene por objeto promover la implantación de una Administración Electrónica al servicio de los ciudadanos mediante la incorporación progresiva de técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos que se consideren admisibles conforme al avance de la tecnología en la tramitación de los procedimientos administrativos. En esta línea el artículo 22 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, establece que la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, y su actualización, se podrá realizar telemáticamente.

La mayoría de las personas actualmente inscritas en el Censo tiene una edad inferior a 35 años. En la encuesta realizada por el Instituto Navarro de Estadística sobre el uso de las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC) y del comercio electrónico de los individuos (ETICCE) en los años 2009-10, se concluye que el 86,6% de las personas entre 25 y 34 años ha usado alguna vez Internet, porcentaje que se incrementa al 95,9 si se habla de personas entre 16 y 24 años. Además, dentro de esas personas que han usado alguna vez Internet, prácticamente el 94% de las personas incluidas en ambos tramos de edad lo hizo en el último mes. Estos datos ponen de manifiesto el alto grado de utilización de Internet por parte de las personas con una edad inferior a 35 años, además de una gran asiduidad en dicho uso.

El artículo 38 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, establece que se podrá habilitar un sistema para que las personas solicitantes de vivienda protegida puedan elegir la promoción o promociones concretas a las que desean optar. Dando un paso en la finalidad, ya establecida en la citada Ley Foral 11/2007, de facilitar a los ciudadanos el ejercicio de sus derechos de una forma más celérica, económica y fiable, empleando para ello soportes electrónicos sin que ello suponga merma de sus garantías jurídicas, se opta por establecer un sistema telemático para la posibilidad de elegir promoción, si así interesa al solicitante de vivienda protegida inscrito en el Censo, dentro del procedimiento de adjudicación de vivienda protegida.

§ 8 Procedimiento para la elección de promoción de vivienda protegida

En este sentido es preciso tener en cuenta que el hecho de que los solicitantes ya inscritos en el Censo no elijan alguna de las promociones individualizadas no supone un menoscabo ni merma en su derecho a la adjudicación de una vivienda ajustada a sus preferencias, dado que, tal y como se establece en el artículo 38 del Decreto Foral 25/2011, en el caso de que una persona no hubiera mostrado preferencia por alguna promoción en concreto, se entenderá que opta a todas las promociones incluidas en el correspondiente procedimiento de adjudicación, siempre y cuando estas promociones se adecuen a las preferencias previamente señaladas, siendo estas preferencias suficientes para definir las características de la vivienda/promoción a la que se opta.

A la vista de todo ello y de conformidad con el artículo 41.1 g) de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente, ordeno:

Artículo 1. *Comunicación por medios electrónicos.*

La elección de promoción prevista en el artículo 38 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, se realizará telemáticamente a través de la web www.vivienda.navarra.es. A tal efecto el interesado deberá disponer de un certificado digital reconocido por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 2. *Plazo para realizar la comunicación.*

Con carácter general, el plazo para realizar la elección de promoción prevista en el artículo anterior será de 7 días naturales contados desde la fecha de inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación.

Artículo 3. *Modo de presentar las promociones a seleccionar.*

1. Las promociones incluidas en cada uno de los procedimientos de adjudicación se mostrarán en bloques agrupadas en función del tipo y número de dormitorios por los que se hubiera mostrado preferencia en el momento de realizar la inscripción en el Censo o, en su caso, en la última modificación de dicha inscripción.

2. Dentro de cada uno de los bloques establecidos en el apartado anterior, el solicitante deberá indicar el orden de preferencia que otorga a las promociones seleccionadas, lo que determinará la prioridad entre el número de dormitorios y la promoción o promociones seleccionadas.

3. En el caso en el que un solicitante hubiera optado a una promoción o promociones en las que se incluyan viviendas de un tipo distinto al señalado en el momento de realizar la inscripción en el Censo, dicha preferencia será subsidiaria con respecto a la inicialmente mostrada salvo que no se indicara ninguna promoción que contenga el tipo de vivienda inicialmente seleccionado.

Artículo 4. *Medios.*

En las oficinas del órgano gestor del Censo y en las de Infonavarra se habilitarán los medios informáticos necesarios para que las personas interesadas puedan realizar la elección de promoción regulada en esta Orden Foral.

Disposición transitoria única. *Plazo para realizar la elección de promoción durante 2011.*

En los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida que se celebren a lo largo del presente año 2011 se habilitará un plazo de 10 días hábiles, contados desde la fecha de inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación, para realizar la elección de promoción prevista en el artículo 1 de esta Orden Foral.

Disposición final primera. *Publicación en el Boletín Oficial de Navarra.*

La presente Orden Foral será publicada en el Boletín Oficial de Navarra.

§ 8 Procedimiento para la elección de promoción de vivienda protegida

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta Orden Foral entrará en vigor el 1 de junio de este año.

§ 9

Orden Foral 87/2013, de 3 de julio, del Consejero de Fomento, por la que se establecen las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento, con o sin opción de compra, de vivienda protegida

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 146, de 31 de julio de 2013
Última modificación: 23 de febrero de 2015
Referencia: BON-n-2013-90280

PREÁMBULO

El artículo 41.2 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, indica que reglamentariamente se establecerán las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas.

Por su parte, la disposición final segunda del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, habilita al Consejero competente en materia de vivienda para que, mediante Orden Foral, establezca dichas cláusulas de inserción obligatoria.

Este Decreto Foral avanza en su exposición de motivos uno de los beneficios que tiene el establecimiento de estas cláusulas: facilitar a la Administración el control que se realiza con el visado de los contratos, lo que redundará en una agilización del procedimiento. Sin embargo, no es este el único beneficio destacable. Se estima que con la fijación de las cláusulas de inserción obligatoria el ciudadano se va a ver protegido en sus derechos como comprador o inquilino de una vivienda protegida, ya que la Administración garantizará que todos los contratos contengan las cláusulas de protección que aquí se establecen, incidiendo de esta manera en la protección del consumidor como parte más débil de la relación jurídica.

Por otro lado, los promotores de las viviendas protegidas y los profesionales que se dediquen a su venta o arrendamiento van a conocer previamente las cláusulas exigibles desde el punto de vista administrativo, lo que les proporcionará la necesaria certeza y seguridad jurídica en la tramitación de los visados de los correspondientes contratos.

No obstante lo anterior, es preciso señalar que el establecimiento de las cláusulas de inserción obligatoria lo es sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar otras que consideren oportunas respecto de aspectos no previstos en ellas, pero, en ningún caso, podrán contravenirlas.

Sin embargo, la no inclusión en un contrato de alguna de las cláusulas aquí previstas será motivo de inadmisión de la tramitación del visado del correspondiente contrato.

En uso de las facultades que tengo conferidas por el artículo 41.1.g) de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente, ordeno:

§ 9 Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa

Primero.

Establecer las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento, con o sin opción de compra, de vivienda protegida, contenidas en los anejos de esta Orden Foral.

Segundo.

Trasladar la presente Orden Foral al Servicio de Vivienda, al Servicio Jurídico, a Navarra de Suelo y Vivienda (NASUVINSA) y a la Asociación de Constructores y Promotores.

Tercero.

Publicar la presente Orden Foral en el «Boletín Oficial de Navarra», a los efectos oportunos, y en el sitio Web informativo en materia de vivienda.

ANEJO I

Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición y adjudicación de vivienda protegida en primera transmisión

1. Esta vivienda y sus anejos están sujetas a las determinaciones del Régimen de las viviendas protegidas que recoge la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y la normativa que la desarrolla. Por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, y los precios de venta y renta no podrán exceder los límites establecidos en la normativa de aplicación vigente.

Las viviendas protegidas quedan sujetas a prohibición de disponer a título gratuito durante el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva. Dicha prohibición afecta a las transmisiones de la propiedad y derechos reales de uso y disfrute sobre la vivienda protegida (artículo 44 de la Ley Foral 10/2010).

Esta vivienda está sujeta en sus transmisiones al derecho de tanteo y retracto del Gobierno de Navarra (artículo 49 de la Ley Foral 10/2010), estando obligado su propietario a devolver las ayudas que, en su caso, hubiera percibido en el caso de que dicha transmisión se produzca en los cinco primeros años, contados desde su calificación definitiva.

2. La parte vendedora ha puesto a disposición de la compradora la información necesaria contenida en el artículo 39 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Del mismo modo, la parte vendedora ha entregado a la compradora el certificado de eficiencia energética de la vivienda, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. La parte vendedora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde la fecha del contrato o de la concesión de la calificación definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

La vivienda deberá ser ocupada por la compradora en el plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva y destinada a residencia habitual y permanente (artículo 8 de la Ley Foral 10/2010).

No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola desocupada sin la debida autorización administrativa, o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción así prevista en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, la expropiación de la vivienda por incumplimiento de la función social de la propiedad.

4. El contrato deberá expresar el precio total de venta de la vivienda protegida y conceptos que este incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente, así como las superficies útiles de la vivienda y sus anejos. En caso de variación de la superficie en perjuicio del comprador, este tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su

§ 9 Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa

facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.

Del mismo modo, se deberá establecer la forma de pago, expresando la referencia a la exigencia o no de entrada inicial, los pagos aplazados indicando si hay pagos extraordinarios, así como la cantidad correspondiente al préstamo hipotecario y deducción de las subvenciones que pudieran corresponder.

Asimismo, el contrato deberá contener un plano de emplazamiento, un plano acotado a escala de la vivienda expresando su orientación y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda, que tendrán que constar separadamente; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante; medidas de ahorro energético con que cuenta y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte. De igual forma deberá informarse sobre los elementos de accesibilidad universal y diseño para todos de los que dispone la vivienda y el entorno en que se encuentra.

El contrato también expresará la acreditación de la titularidad registral del solar y, si se dispone, de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la Comunidad de Propietarios, en el caso de que esta ya se haya formalizado. También contendrá una copia de la calificación provisional o, en su caso, definitiva cuando se trate de viviendas protegidas terminadas.

5. Garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable. En todo caso, deberá informarse del contrato de seguro suscrito con entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, o aval solidario prestado por entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros o Caja de Ahorros.

6. Si se trata de una transmisión de vivienda en proyecto o construcción, además de los requisitos mencionados, se tienen que hacer constar los plazos de entrega de la vivienda. En ningún caso, el plazo máximo de entrega podrá ser superior a 36 meses, contados desde la calificación provisional de la vivienda, salvo prórroga debidamente autorizada.

De superarse la fecha prevista para la entrega, la parte compradora podrá optar por exigir el cumplimiento de la obligación, concediendo, en tal caso, al vendedor una prórroga, o por la resolución del contrato, sin perjuicio de que además se puedan pactar otro tipo de indemnizaciones o penalizaciones por los daños y perjuicios ocasionados.

7. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, en el supuesto de que el comprador quiera instar la resolución del contrato por una causa motivada distinta a las recogidas en la estipulación anterior, la parte vendedora le reintegrará las cantidades abonadas hasta la fecha en que se solicite la resolución, una vez deducida la cantidad de 500 euros durante el primer año desde la fecha de firma del contrato y de 1.200 euros a partir del segundo año.

A los efectos de lo dispuesto en la presente cláusula, por causa motivada de renuncia se entenderá cualquiera de las siguientes:

a) La imposibilidad de obtener financiación para la adquisición de la vivienda. Dicha imposibilidad se acreditará mediante la aportación de tres certificados de otras tantas entidades financieras distintas, de fecha posterior a la solicitud de calificación definitiva del expediente al que se encuentre acogida la vivienda, en los que se deje constancia tanto de la negativa a reconocer el acceso a la financiación necesaria, así como de la causa que motiva dicha denegación. Una de estas negativas tendrá que estar certificada por la entidad financiera que financie la promoción de las viviendas, en el caso de que esta exista.

b) Pérdida del empleo o cambio de la situación laboral del comprador que motive la imposibilidad de hacer frente a los compromisos económicos contraídos con el vendedor o promotor.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de otras que se pudieran producir, no tendrán la consideración de causa motivada de renuncia, las siguientes:

a) La renuncia a la vivienda protegida adjudicada para acceder a otra vivienda en régimen de propiedad.

§ 9 Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa

b) Los procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, en el caso de viviendas protegidas adjudicadas a matrimonios o parejas estables.

c) Las modificaciones no sustanciales que se hubieran podido producir durante la ejecución del proyecto técnico calificado provisionalmente.

8. La parte vendedora se obliga a poner a disposición del adquirente un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Departamento en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

El transmitente es responsable de la presentación de la solicitud de visado que deberá realizar en el plazo de 15 días desde la fecha de la suscripción del contrato de compraventa, acompañado de los documentos establecidos en legislación vigente. Salvo manifestación expresa en contrario, la solicitud del visado conllevará la solicitud de las subvenciones que, en su caso, correspondan.

La presentación del contrato de adquisición, adhesión o adjudicación para su visado conlleva implícitamente una autorización al Departamento competente en materia de vivienda, para que pueda recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra o de la Administración del Estado, aquellos datos del solicitante con trascendencia para el visado del mismo y para el acceso a la financiación cualificada.

El Departamento competente en materia de vivienda, a la vista de la documentación presentada, visará los contratos cuando cumplan las condiciones establecidas. En otro caso, denegará, mediante resolución motivada, el visado de todos o parte de los mismos. En caso de que el contrato contenga errores subsanables, se omita la presentación de algún documento necesario o resulte preciso recabar aclaraciones sobre aspectos relacionados con el proceso de selección y la aplicación del baremo, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que sean subsanadas las deficiencias, la solicitud de visado será denegada mediante resolución motivada.

La resolución de visado de contrato implicará la renuncia al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y el reconocimiento administrativo del cumplimiento de las condiciones legales exigidas para acceder a una vivienda protegida y la correcta aplicación del baremo de acceso. Asimismo, conlleva la determinación del importe estimado de las ayudas públicas correspondientes.

9. Las ayudas económicas reconocidas por adquisición o adjudicación de vivienda protegida se podrán reducir o suprimir cuando se den las siguientes circunstancias antes de elevar a escritura pública el título de propiedad de la vivienda protegida:

a) Cuando el adquirente o adjudicatario contraiga matrimonio o forme pareja estable. En tal supuesto, se calcularán de nuevo las ayudas conforme a los ingresos familiares ponderados del adjudicatario y su consorte o pareja que deriven de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del periodo impositivo que se tuvo en cuenta para el visado del contrato.

b) Cuando el cónyuge o pareja estable del adquirente o adjudicatario sea titular del dominio de una vivienda o de parte alícuota de la misma en un porcentaje igual o superior al 50%. En este caso, procederá la devolución de la totalidad de las ayudas, salvo que la vivienda se haya declarado en ruina, o no reúna las condiciones de habitabilidad o esté fuera de ordenación.

c) Cuando el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida adquiera a título oneroso cualquier participación sobre otra vivienda antes de inscribir en el Registro de la Propiedad el título de propiedad de la vivienda protegida. En este caso procederá la devolución de la totalidad de las ayudas.

10. Será de cuenta de la parte vendedora, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Asimismo, en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas, así como los correspondientes a la constitución y división del préstamo y otros análogos que las disposiciones legales atribuyan al vendedor.

11. La subvención que, en su caso, pueda corresponder a la parte compradora, puede solicitarse:

§ 9 Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa

a) Durante la promoción de las viviendas (mientras se construyen), si bien en tal caso la subvención la percibe y tramita la parte vendedora, que deberá descontar dicho importe del precio de la vivienda a pagar por la parte compradora.

b) Directamente por la parte compradora, una vez elevada a escritura pública la adquisición de la vivienda y esté inscrita dicha adquisición de la vivienda en el Registro de la Propiedad. En este caso, el plazo máximo para solicitar la subvención por la parte compradora es de seis meses, contados desde la fecha de elevación a escritura pública del contrato de compraventa, adquisición o adjudicación.

12. En el caso de que se trate de viviendas protegidas promovidas en régimen de cooperativa, las anteriores cláusulas de inserción obligatorias se deberán adaptar en su redacción a la condición de socio cooperativista del adquirente o adjudicatario de la vivienda. Asimismo, se deberá incluir expresamente la siguiente cláusula en los correspondientes contratos:

«El socio declara conocer y respetar los derechos y obligaciones que le impone la legislación aplicable a las cooperativas, en su caso, las condiciones de adjudicación de las parcelas, las normas de financiación aplicables y los Estatutos de la Cooperativa, disponiendo de un ejemplar de estos últimos.»

ANEJO II

Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de arrendamiento de vivienda protegida

1. Esta vivienda y sus anejos están sujetas a las determinaciones del Régimen de las viviendas protegidas que recoge la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y la normativa que la desarrolla. Por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la Calificación Definitiva, y los precios de renta no podrán exceder los límites establecidos en la normativa de aplicación vigente.

2. La parte arrendadora ha ofrecido a la arrendataria la información necesaria contenida en el artículo 40 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Del mismo modo, la parte arrendadora ha mostrado a la arrendataria el certificado de eficiencia energética de la vivienda y le ha entregado una copia de este, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. La parte arrendadora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses, contados desde de la concesión de la calificación definitiva, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el Servicio competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

En el caso de las viviendas adscritas a la Bolsa de alquiler, así como aquellas viviendas protegidas gestionadas por promotores, públicos o privados, sobre las que recaigan segundos o posteriores contratos de arrendamiento, las llaves se entregarán en el plazo máximo de 15 días, contados desde la fecha de suscripción del contrato.

La vivienda deberá ser ocupada por la arrendataria en el plazo máximo de tres meses a partir de la calificación definitiva y destinada a residencia habitual y permanente (artículo 8 de la Ley Foral 10/2010).

No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola desocupada sin la debida autorización administrativa, o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar la imposición al arrendatario de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción así prevista en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

4. El contrato de arrendamiento de la vivienda protegida tiene una duración de un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario conforme a la legislación reguladora de los arrendamientos urbanos.

5. En el caso de que se produzcan cambios en los titulares del contrato inicial, será necesario suscribir un nuevo contrato, a excepción de que circunstancias así acreditadas hagan difícil la suscripción de un nuevo contrato.

§ 9 Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa

6. El contrato de arrendamiento no se podrá ceder por el arrendatario, y no estará permitido el subarriendo de la vivienda, incluso de manera parcial.

7. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

8. La renta inicial podrá revisarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índice de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

9. El arrendador no podrá solicitar garantías adicionales a la fianza en metálico.

La contribución territorial será en todos los casos sufragada por el arrendador no pudiendo ser transferido su pago al arrendatario.

10. El contrato deberá expresar el precio total de renta de la vivienda protegida y conceptos que este incluye, así como la subvención que, en su caso, corresponda al arrendatario, las superficies útiles de la vivienda y sus anejos, sus servicios, instalaciones y suministros.

Asimismo, se deberá establecer la periodicidad de la liquidación y la forma de pago de la renta.

11. La parte arrendadora se obliga a poner a disposición del arrendatario un ejemplar del contrato de arrendamiento, debidamente visado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra.

La parte arrendadora es responsable de la presentación de la solicitud de visado que deberá realizar, en todo caso, con anterioridad a la entrada en vigor del correspondiente contrato. En caso de que el contrato fuese presentado para su visado administrativo con posterioridad a su entrada en vigor, el mismo será inadmitido.

Se deberán adjuntar a los contratos que se presenten para su visado administrativo, los documentos establecidos en la legislación vigente. Salvo manifestación expresa en contrario, la solicitud del visado conllevará la solicitud de las subvenciones que, en su caso, correspondan.

La presentación del contrato de arrendamiento para su visado conlleva implícitamente una autorización al Departamento competente en materia de vivienda, para que pueda recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra o de la Administración del Estado, aquellos datos del solicitante con trascendencia para el visado del mismo y para el acceso a la financiación cualificada.

El Departamento competente en materia de vivienda, a la vista de la documentación presentada, visará los contratos cuando cumplan las condiciones establecidas. En otro caso, denegará mediante resolución motivada, el visado de todos o parte de los mismos. En caso de que el contrato contenga errores subsanables, se omita la presentación de algún documento necesario o resulte preciso recabar aclaraciones sobre aspectos relacionados con el proceso de selección y la aplicación del baremo, se concederá un plazo de subsanación de diez días. Transcurrido dicho plazo sin que sean subsanadas las deficiencias, la solicitud de visado será denegada mediante resolución motivada.

12. La parte arrendadora se compromete a notificar al Departamento competente en materia de vivienda:

a) La rescisión del contrato de arrendamiento que se presente para su visado administrativo.

b) Todas las actualizaciones del precio de la renta que se perciba.

13. La parte arrendadora realizará cuantas reparaciones sean necesarias para la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido,

§ 9 Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa

siempre y cuando el deterioro a reparar no sea imputable a la parte arrendataria. Estas reparaciones las podrá realizar el arrendador bien sea con sus propios medios o con otros.

El arrendatario deberá dar cuenta inmediata de cualquier accidente o avería que afecte a la vivienda arrendada, siendo responsable de los perjuicios que se ocasionen por retrasos en sus avisos.

El arrendatario autorizará al arrendador, o a la persona que él designe, la entrada durante las horas del día y de la noche, si la gravedad del accidente o avería lo requiriera, para efectuar las obras necesarias tanto en la vivienda objeto de este contrato como a través de ella, si fuera preciso actuar en los elementos comunes del edificio.

Correrán a cargo del arrendatario las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Correrán a cargo del arrendatario las reparaciones de todos los elementos de la vivienda y de los elementos comunes que resulten dañados por un mal uso de los mismos.

Los gastos y mejoras que realice el arrendatario precisarán la previa autorización expresa y escrita del arrendador, y, en todo caso, quedarán en beneficio de la vivienda sin que aquel pueda alegar derecho a percibir indemnización alguna.

ANEJO III

Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de arrendamiento con opción de compra de vivienda protegida

Los contratos de arrendamiento con opción de compra contendrán las cláusulas establecidas en los anejos anteriores en función del negocio jurídico que se celebre.

No obstante lo anterior, deberán incluir también las siguientes cláusulas específicas en los correspondientes contratos de arrendamiento:

1. Los inquilinos de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento con opción de compra podrán ejercitar dicha opción en el periodo temporal que acuerden con el promotor dentro del plazo de vigencia del régimen de protección, y conforme a las siguientes condiciones:

a) Quienes decidan ejercer la opción de compra en el momento de firmar el contrato inicial de arrendamiento, no tendrán que acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda protegida en el momento de efectuarse la correspondiente compraventa.

En los casos en los que la opción de compra se ejerza con posterioridad, los adjudicatarios deberán cumplir los siguientes requisitos de acceso, en el momento en que se efectúe la correspondiente compraventa:

– Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes no superen 6,5 veces el IPREM, en el último periodo impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca la transmisión.

– Que los adquirentes, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los requisitos de inadecuación y ofrecimiento establecidos en el artículo 17 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

b) Permanencia previa mínima de cinco años en régimen de alquiler.

c) Que el arrendatario esté al corriente de todos los gastos relacionados con el arrendamiento de la vivienda en el momento de ejercer la opción de compra o el derecho preferente de adquisición.

d) Que el precio de venta no sea superior al establecido para el año en que se produzca la transmisión para las viviendas protegidas y sus anejos en segunda transmisión.

2. Del precio máximo de venta que corresponda a la vivienda protegida en el momento de ejercitar la opción de compra se descontará una cuantía equivalente al 20% del precio de las rentas abonadas durante los cinco últimos años de permanencia en alquiler, salvo que el programa de Alquiler Joven correspondiente prevea porcentajes o periodos superiores de

§ 9 Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa

descuento. La citada cantidad se calculará mediante la mera suma aritmética de las cantidades efectivamente abonadas durante los últimos cinco años.

3. En las viviendas protegidas alquiladas que se ubiquen en terrenos adscritos al Banco Foral de Suelo Público se descontará una cantidad equivalente al 20% del precio de las rentas abonadas durante los cinco últimos años de permanencia en alquiler.

4. Si al suscribirse el contrato de arrendamiento, el adjudicatario se comprometiera a ejercitar la opción de compra en el plazo establecido, se deberá pagar en dicho momento el IVA correspondiente al precio total de la vivienda incrementado con el importe de los alquileres del periodo que transcurra entre la fecha del contrato de arrendamiento y la del ejercicio de la opción de compra.

Por otra parte, si el adjudicatario suscribiera un contrato de arrendamiento en el que se reservara la posibilidad de ejercitar la opción de compra en un plazo determinado, cada recibo de alquiler se incrementará con el IVA correspondiente y, si al concluir el plazo establecido, se ejercitara la opción de compra, el comprador pagará el IVA sobre el precio de venta en el momento del ejercicio de dicha opción.

§ 10

Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 185, de 25 de septiembre de 2013
Última modificación: 31 de diciembre de 2018
Referencia: BON-n-2013-90279

PREÁMBULO

Realizado el primer desarrollo reglamentario de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, mediante el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, que vino a desarrollar su Título III, el objetivo principal del presente Decreto Foral es seguir profundizando en las previsiones contenidas en la mencionada Ley Foral, en lo que a las actuaciones protegibles existentes en materia de vivienda se refiere. Concretamente, este Decreto Foral desarrolla los Títulos II y IV de la Ley Foral 10/2010 que tienen por objeto regular cuestiones tales como el concepto, las características y las tipologías existentes de vivienda protegida; la actividad pública de fomento en materia de vivienda; y las condiciones constructivas, de conservación y mantenimiento de las viviendas.

Todas estas cuestiones se encontraban reguladas anteriormente por el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial. Sin embargo, este Decreto Foral ha quedado superado por el nuevo régimen jurídico existente en la actualidad en Navarra tras la entrada en vigor de la Ley Foral 10/2010 y el Decreto Foral 25/2011, que vinieron a derogar o modificar, tanto expresa como tácitamente, muchas de las previsiones contenidas en el mismo.

Por otro lado, la Comunidad Foral de Navarra no puede ser ajena a la situación de crisis económica en la que se halla inmersa el conjunto de la Unión Europea, y las medidas de reducción del déficit y de control del gasto público que ésta demanda. Esta situación exige un replanteamiento del conjunto de las ayudas existentes en materia de vivienda con la finalidad de realizar un gasto efectivo de los fondos públicos, más acorde con las necesidades actualmente existentes, y de redistribuir los recursos públicos entre las diferentes actuaciones protegibles en función de su relevancia.

De este modo, se hace necesaria la aprobación de un nuevo Decreto Foral por el que, por un lado, se dote de la necesaria seguridad jurídica al marco normativo existente en materia de vivienda en Navarra y, por otro, se recojan las nuevas actuaciones protegibles en materia de vivienda y las diferentes ayudas que se reconocen en apoyo a estas actuaciones.

Para ello, el presente Decreto Foral se desarrolla a lo largo de seis capítulos y consta de ochenta artículos, nueve disposiciones adicionales, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, tres disposiciones finales y dos anexos.

2

En el capítulo I se establece su objeto, se desglosan las actuaciones protegibles, las ayudas que se prevén en apoyo de dichas actuaciones protegibles, las fechas de referencia para la acreditación del cumplimiento de las condiciones generales de acceso a dichas ayudas y se definen una serie de conceptos como el de unidad familiar o el de renta ponderada a los efectos de lo dispuesto en el presente Decreto Foral. En definitiva, en este capítulo se contienen las disposiciones básicas y comunes a todas las actuaciones protegibles que se desarrollan a lo largo de su contenido, así como a todos los procedimientos de concesión de la correspondiente ayuda que se deriven de los mismos.

3

La sistemática empleada en el capítulo II se realiza con vocación de convertirse en un manual de fácil manejo para los distintos operadores que participan en el procedimiento de calificación de las viviendas protegidas, regulándose tanto los aspectos administrativos de tramitación del procedimiento desde un punto de vista técnico-arquitectónico, como las ayudas que se establecen en apoyo de las diferentes actuaciones protegibles existentes.

De este modo, una vez despojada esta regulación del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas, el presente Decreto Foral establece el régimen jurídico necesario para regular todas las cuestiones relacionadas con la calificación de una vivienda protegida. La forma en que se ha abordado esta regulación es coherente con la práctica. En primer lugar, se abordan las características constructivas de cada uno de los tipos de vivienda protegida, regulándose, asimismo, las condiciones urbanísticas de los terrenos y limitaciones de coste para la edificación de la vivienda.

A continuación, se desarrollan determinados aspectos de las reservas de vivienda protegida previstas en la Ley Foral 10/2010, así como el procedimiento de tramitación de las calificaciones de vivienda protegida, regulándose aspectos como el contenido de la solicitud de calificación, su tramitación posterior o la forma y efectos de la concesión o denegación de la calificación definitiva.

Aunque la enumeración de documentos de aportación obligatoria en alguno de los artículos reguladores de estas cuestiones pueda parecer excesiva, cabe indicar que se ha realizado un verdadero esfuerzo por sistematizar y reducir al máximo la documentación de aportación obligatoria y los trámites que se deben realizar, evitándose, en unos casos, duplicidades entre la actuación de la Administración foral y la municipal y, en otros, la aportación de documentos que ya constan en los archivos de la Administración. Sin embargo, hay que tener en cuenta que en la construcción de viviendas protegidas concurren multitud de intereses públicos y privados (seguridad de las personas, calidad de la construcción, derechos de los adjudicatarios de vivienda protegida...), intereses todos ellos que, por sí solos, justifican un control exhaustivo por parte de la Administración de los expedientes de calificación de vivienda protegida.

Seguidamente, se regulan las ayudas económicas para el fomento de la vivienda protegida, reuniéndose en una misma sección la totalidad de ayudas existentes en este campo, ayudas que pueden consistir en subvenciones o en la concesión de préstamos cualificados. En este ámbito, en una clara apuesta por el fomento del alquiler de viviendas protegidas, no se realiza ajuste alguno y, por tanto, se mantienen de la misma forma que lo hacían anteriormente, las subvenciones a disfrutar por los inquilinos de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

Como colofón a este capítulo, se abordan dos cuestiones afectantes a las limitaciones existentes en las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas.

La primera de ellas es la relativa a la posibilidad de descalificar una vivienda protegida en el caso de que se hubiera solicitado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Foral 10/2010, el cambio de la que se tiene en propiedad por otra adecuada y no se hubiera obtenido respuesta en el plazo de 6 meses. Las previsiones contenidas en este Decreto Foral son plenamente continuistas con lo que establecía el Decreto Foral 4/2006.

Sin embargo, la segunda de las cuestiones regulada está destinada a profundizar en el desarrollo normativo de una posibilidad que hasta el año 2010 no existía; la autorización para desocupar una vivienda protegida. Por primera vez se enumeran las causas que

pueden motivar la concesión de esta autorización y se amplía el plazo máximo que se permite la desocupación. Se ha constatado que cada vez es más frecuente la movilidad geográfica de los trabajadores y estudiantes navarros, lo que ha propiciado la flexibilización de las exigencias en éste ámbito. Sin embargo, debe entenderse que esta autorización es un elemento por sí extraño en el mundo de la vivienda protegida, dado que su destino principal es servir de residencia habitual y permanente a sus adjudicatarios. Tan es así, que el artículo 17 de la Ley Foral 10/2010 elevó la ocupación de la vivienda a rango de requisito de acceso a vivienda protegida. Además, el régimen legal establecido para regular las facultades de disposición de las viviendas protegidas por parte de sus propietarios, permite varias fórmulas que aseguran la ocupación de la vivienda por un tercero evitando, por tanto, su desocupación. Tal es el caso de la posibilidad de alquilar o vender la vivienda o de autorizar su uso por un familiar de hasta segundo grado de consanguinidad. Todo ello hace que la interpretación de las causas que motivan la desocupación de una vivienda protegida, se deba realizar desde un punto de vista restrictivo, teniéndose en cuenta que el destino de una vivienda protegida es su ocupación.

4

El capítulo III contiene las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación y las correspondientes ayudas previstas en apoyo de la misma.

Al igual que ocurriera en el procedimiento de calificación de las viviendas protegidas, se ha realizado un gran esfuerzo por precisar al máximo las actuaciones protegibles, las condiciones mínimas de los edificios y viviendas para su calificación como protegibles, definiéndose por primera vez los diferentes presupuestos que se consideran en este ámbito (el general, el protegible y el subvencionable) y esclareciendo los límites de los diferentes presupuestos.

A continuación, se regulan los pasos que sigue una actuación de rehabilitación para acceder a la correspondiente subvención desde la calificación provisional a la definitiva, pasando por los plazos máximos que se fijan para ejecutar las obras o por la acreditación y las incidencias que se pueden producir en la titularidad de la vivienda que se rehabilita dado lo dilatado en el tiempo de las actuaciones de rehabilitación.

Actores principales en la tramitación y gestión de las actuaciones de rehabilitación protegida han sido las oficinas de rehabilitación, por quienes se sigue apostando en la nueva regulación. La labor desempeñada a lo largo de estos últimos años en la ingente cantidad de expedientes que se han tramitado no puede pasar inadvertida. Por ello, se procurará la máxima colaboración y puesta a disposición de la información que obre en poder de la Administración de la Comunidad Foral y que sea necesaria y suficiente para la tramitación de los expedientes de rehabilitación.

Asimismo, mención específica merece la figura del Área de Rehabilitación Preferente, por la que este Decreto Foral sigue apostando dados los excelentes resultados que ha logrado en localidades como Pamplona, Tudela, Viana, Estella/Lizarra, Cintruénigo, Corella, Tafalla, Gallipienzo, Villafranca y Puente la Reina. La plena revitalización de los centros históricos de estas localidades aconseja el mantenimiento de esta figura para su extensión a otros municipios de la Comunidad Foral.

El elenco de ayudas existentes en apoyo a la rehabilitación de edificios y viviendas es extenso, variado y complejo como la propia realidad de la rehabilitación; pero el Decreto Foral sigue apostando por refundir todas las ayudas en cuadros sinópticos de manejo sencillo, en función de las rentas, los destinatarios y la entidad de las reformas.

Los criterios para la determinación del importe de las ayudas incluyen novedades importantes. Las ayudas se vinculan más estrechamente a los ingresos que en la normativa anterior, priorizando las destinadas a solicitantes de menor renta, y se redefinen las actuaciones concretas merecedoras de subvención. La Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, que es la que ha estado regulando las ayudas a la rehabilitación durante el periodo 2009-2011, ha supuesto para el sector de la construcción una dinamización y para el empleo, un eficaz estímulo. No obstante, para el Gobierno de Navarra ha significado un elevado costo presupuestario al haber desbordado la cantidad y calidad de las actuaciones calificadas, las previsiones más optimistas, lo que ha generado un importante volumen de compromisos económicos. Al haberse cubierto

sobradamente las expectativas de la citada Ley Foral, es lógico abrir ahora un periodo en el que se reorienten los fondos que anteriormente se destinaban a esta actuación protegible.

5

El capítulo IV se dedica al arrendamiento con y sin opción de compra. Con esta regulación se trata de concretar las previsiones contenidas en los artículos 12 y 14 de la Ley Foral 10/2010, profundizándose en el régimen de arrendamiento de vivienda protegida, al ser éste un régimen muy demandado por entre quienes se encuentran inscritos en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. En todo caso, como no podía ser de otra manera, se ha sido respetuoso con la normativa civil básica reguladora de los arrendamientos urbanos a la que habrá de acudirse en las cuestiones no previstas por el presente Decreto Foral.

6

El Decreto Foral regula extensamente en su capítulo V las viviendas destinadas a la población necesitada de mayor protección social: las Viviendas de Integración Social así definidas en el artículo 4 de la Ley Foral 10/2010.

Esta materia fue objeto de una profunda revisión en el Decreto Foral 25/2011 que vino a modificar varios de los artículos que las regulaban en la normativa anterior. Por tanto, en ese afán por dotar de la necesaria seguridad jurídica a nuestro marco normativo, se trata ahora de incorporar a este Decreto Foral las modificaciones que vía disposición final se realizaron en la normativa que ahora se deroga. Asimismo, se ha aprovechado la ocasión para realizar modificaciones de tipo sistemático. Tal es el caso de las ayudas que se reconocen a las personas acogidas al programa de Vivienda de Integración Social, que ahora se desgajan de las previstas con carácter general para el arrendamiento de vivienda protegida dada su entidad propia y la propia naturaleza de las Viviendas de Integración Social que, por si solas, son merecedoras de ser consideradas como una actuación protegible independiente del resto.

7

El último capítulo del Decreto Foral recoge otras actuaciones protegibles como el fomento del alquiler de vivienda usada, la vivienda libre de precio limitado o los apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad.

Es voluntad del Gobierno de Navarra fomentar la captación de viviendas desocupadas para su inclusión en la Bolsa de alquiler prevista en el artículo 13 de la Ley Foral 10/2010. El objetivo principal de este programa es desarrollar un modelo de ciudad sostenible y solidaria; sostenible porque utiliza tejidos urbanos ya existentes y fuera de uso para las necesidades de los ciudadanos, antes de poner en marcha nuevos desarrollos en otras áreas, y solidaria porque recupera los barrios en situación de crisis social, fomentando la integración social y la mezcla de usos y rentas en todas las áreas. De este modo, los beneficios sociales que se obtienen son claros. Por ello, se realiza en el presente Decreto Foral el necesario desarrollo reglamentario de esta actuación protegible siguiendo la senda trazada por la normativa anterior, aunque dejando abierta la posibilidad a incluir en el futuro más localidades donde se puedan captar viviendas para su acogimiento a este programa.

Asimismo, resulta reseñable la recuperación de la vivienda libre de precio limitado. Esta clase de vivienda fue ideada por la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo. Sin embargo, se preveía como una medida de vigencia temporal determinada hasta el 31 de diciembre de 2011. Constatado el éxito que tuvo el establecimiento de esta clase de vivienda, se opta ahora por recuperar su vigencia pero con alguna diferencia con respecto a la vivienda surgida de la mencionada Ley Foral 6/2009, como es el hecho de que sus nuevos compradores ya no podrán beneficiarse de la deducción adicional que anteriormente se preveía.

Por otro lado, se establece el régimen jurídico básico que debe regir en la promoción de apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad, dotándose a su procedimiento de adjudicación de un baremo específico que

tiene en cuenta las diferentes necesidades de los destinatarios de este tipo de apartamentos, así como las correspondientes subvenciones que se prevén en apoyo de esta actuación protegible.

8

Entre las disposiciones adicionales, y con el objeto de dotar de agilidad y respuesta adecuada a las necesidad de adaptación de determinados aspectos contemplados en el presente Decreto, se da cobertura a su actualización y revisión mediante la figura de la Orden Foral, lo que permitirá plantear la solución demandada en el momento preciso para su respuesta, evitando demoras y desfases entre la necesidad y su solución.

Se dedican también varias disposiciones adicionales a establecer criterios interpretativos en relación con determinados aspectos de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, o del Código Técnico de la Edificación. Entre todas estas disposiciones destaca la relativa a la fijación de las causas motivadas de renuncia al contrato de compraventa de una vivienda protegida, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Foral 6/2009. Con esta regulación se pretende reducir la incertidumbre actualmente existente en este ámbito, aportándose seguridad jurídica tanto a los compradores de vivienda protegida, como a sus promotores y a las entidades financieras.

9

Las disposiciones transitorias se dedican a fijar el necesario régimen jurídico aplicable a determinados expediente que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor del presente Decreto Foral, transitoriedad particularmente compleja en el caso de los adjudicatarios de viviendas en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, dado lo prolongado en el tiempo de su relación jurídica con la Administración. Asimismo, se establece un límite temporal máximo para solicitar la subvención por instalación de domótica en viviendas libres, actualmente derogada, que regulaba el artículo 7 de la Ley Foral 6/2009.

10

En la primera de las disposiciones finales se realizan varias modificaciones de pequeño calado en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, fruto de las necesidades observadas tras la puesta en marcha del propio Censo.

11

En el primero de los Anexos se reproduce la refundición ya realizada en la normativa anterior de todas las previsiones dictadas en los últimos cincuenta años acerca de la duración del régimen legal de las viviendas protegidas existentes, incluyéndose las nuevas previsiones derivadas de la entrada en vigor de la Ley Foral 10/2010. De este modo, se desentraña en un solo precepto la duración del régimen legal de los distintos tipos de vivienda protegida que han existido a lo largo de la historia.

El segundo Anexo establece la fórmula para la ponderación de los ingresos de los solicitantes de vivienda protegida, teniendo en cuenta factores como el número de miembros de la unidad familiar, sus ingresos, así como otras circunstancias como la edad o el porcentaje de discapacidad.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Navarra, y de conformidad con la decisión adoptada por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día dieciocho de septiembre de dos mil trece,

DECRETO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto del presente Decreto Foral el desarrollo de lo dispuesto en los títulos II y IV de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y en particular:

- a) El procedimiento de calificación de las viviendas protegidas y de las actuaciones de rehabilitación.
- b) El fomento de la edificación residencial.
- c) Las actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- d) El arrendamiento de vivienda protegida, con y sin opción de compra.

2. Asimismo, también es objeto de este Decreto Foral:

- a) El desarrollo parcial de lo dispuesto en los títulos I, III y VI de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.
- b) La modificación de algunos aspectos puntuales recogidos en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.
- c) El desarrollo de los artículos 7, 11, 14 y 16 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Vivienda.

Artículo 2. *Actuaciones protegibles.*

1. Son actuaciones protegibles en materia de vivienda las previstas en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

2. Particularmente, sin perjuicio de otras que puedan existir, tienen la consideración de actuaciones protegibles:

- a) La adquisición o adjudicación en primera transmisión de viviendas protegidas.
- b) El alquiler de viviendas de protección oficial calificadas definitivamente en régimen de arrendamiento.
- c) La promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento, con o sin opción de compra.
- d) La rehabilitación de viviendas, edificios y áreas urbanas, siendo protegible dentro de esta actuación, entre otras, la adecuación de las viviendas a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
- e) Las Viviendas de Integración Social.
- f) El programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas o bolsa de alquiler.
- g) La promoción de apartamentos en régimen de alquiler, destinadas a personas mayores de 60 años o a personas con discapacidad.

Artículo 3. *Tipos de ayudas a las actuaciones protegibles y financiación cualificada.*

1. Las ayudas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda, a los efectos de lo dispuesto en este Decreto Foral, se encuadran en las siguientes modalidades:

- a) Concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor de una actuación protegible, al adquirente o al adjudicatario de una vivienda protegida.
- b) Concesión de subvenciones.
- c) Reducción o descuento sobre el precio máximo de venta o renta.

2. Se considera financiación cualificada la intervención de la Administración de la Comunidad Foral mediante apoyos económicos u otras aportaciones en el marco de las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considerarán aportaciones, entre otras, las siguientes:

- a) La cesión, gratuita u onerosa, o permuta de suelo sin urbanizar o urbanizado.
- b) La cesión, gratuita u onerosa, o permuta de derechos de superficie, o de derechos de uso y disfrute.
- c) La reducción o descuento sobre el precio de venta o renta de la vivienda.

Artículo 4. *Disposiciones comunes a todas las ayudas contenidas en el presente Decreto Foral.*

1. La cuantía y el porcentaje de las subvenciones que se puedan estimar en las calificaciones provisionales, en las calificaciones definitivas o en las diligencias de visado no podrán ser revisados al alza, salvo en vía de recurso o de revisión de oficio. Las novaciones en el contrato de compraventa o en la adjudicación tampoco generarán derecho a la revisión al alza de las ayudas.

2. Si el beneficiario de las ayudas económicas establecidas en este Decreto Foral tiene pendientes deudas líquidas y exigibles con la Hacienda Pública Foral, no se procederá al abono de dichas ayudas en tanto no se justifique la cancelación de la deuda.

3. Las ayudas establecidas en el presente Decreto Foral son compatibles con cualesquiera otras establecidas por el Gobierno de Navarra u otras Administraciones Públicas.

4. La solicitud de cualquier ayuda prevista para las actuaciones protegibles reguladas en este Decreto Foral implicará, con los efectos y garantías previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que tanto los solicitantes, como los miembros de su unidad familiar, autorizan expresamente al Departamento competente en materia de vivienda para recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra u otras Administraciones públicas los datos necesarios para comprobar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las ayudas públicas.

5. El procedimiento de concesión de las ayudas económicas directas a promotores, adquirentes, usuarios y adjudicatarios de viviendas protegidas, y de rehabilitación protegida, se podrá impulsar de oficio por el Departamento competente en materia de vivienda junto con la correspondiente calificación de la actuación o el visado del contrato, siempre y cuando exista disponibilidad presupuestaria suficiente.

Artículo 5. *Consignación y disponibilidad presupuestaria anual en apoyo a las actuaciones protegibles.*

El volumen total de ayudas que se concedan dentro de cada ejercicio no excederá del establecido por la correspondiente consignación y disponibilidad presupuestaria o la que resulte de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación vigente aplicable.

Artículo 6. *Fechas de referencia para acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las actuaciones protegibles.*

Los requisitos para acceder a las actuaciones protegibles establecidas en el presente Decreto Foral, deberán cumplirse en las siguientes fechas:

1. En la fecha en que solicite la calificación provisional para las siguientes actuaciones:

- a) Promociones individuales para uso propio de una sola vivienda.
- b) Actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas.

2. Para acceder a las ayudas públicas establecidas para el acceso a una vivienda protegida, ya sea en régimen de propiedad o de arrendamiento, con o sin opción de compra, se estará a las fechas previstas en los artículos 2 y 7 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

3. En la fecha de presentación a visado de los contratos de venta o adjudicación de vivienda y los contratos de arrendamiento, en los siguientes casos:

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

a) Adjudicaciones de viviendas usadas. A estos efectos, por vivienda usada se considerarán las viviendas definidas con tal carácter en el artículo 23.1.i) del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

b) Agrupaciones o Cooperativas que se acojan a lo dispuesto en el artículo 20.5 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

c) Adjudicaciones de viviendas o apartamentos en régimen de arrendamiento destinados a personas mayores de 60 años o a personas con discapacidad.

4. En la renovación de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida la fecha que se tendrá en cuenta será la correspondiente al primer día de cada renovación anual, aun cuando la solicitud de subvención sea posterior.

Artículo 7. *Unidades familiares y familias numerosas.*

1. A los efectos previstos en el presente Decreto Foral, el concepto de unidad familiar será el que rija al respecto en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con las salvedades previstas en la normativa que resulte de aplicación. En el caso de personas separadas legalmente o cuando no existiera vínculo matrimonial ni pareja estable, se presumirá que conviven con el solicitante aquellos descendientes sobre los que se ostenta la patria potestad, aunque sea compartida.

2. Las familias numerosas que acrediten estar en posesión del correspondiente título en vigor podrá acceder a las actuaciones protegibles específicamente previstas en este Decreto Foral.

Artículo 8. *Renta ponderada.*

1. La renta ponderada para el acceso a las actuaciones protegibles reguladas en el presente Decreto Foral se acreditará mediante la presentación del modelo oficial de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se calculará conforme a lo previsto en el Anexo 2 del presente Decreto Foral.

2. A los efectos previstos en el presente decreto foral, las fechas de referencia para la presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ante las Administraciones tributarias competentes serán las previstas en el artículo 6 del presente decreto foral, con referencia al último periodo impositivo cuyo plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido.

Artículo 9. *Módulos ponderado y sin ponderar.*

1. Los módulos ponderado y sin ponderar previstos en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, se actualizarán anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, mediante la fórmula prevista en la citada Ley Foral.

2. A los efectos previstos en el artículo 10 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, en tanto la Comunidad Foral de Navarra no cuente con un sistema propio de cálculo de las variaciones de precios de los materiales y mano de obra, para la mano de obra (H) y los materiales señalados con las letras E, C, S, Cr, y M se utilizarán los publicados por la Administración del Estado a efectos de revisión de precios.

El factor IPC será el correspondiente a la variación del índice general del sistema de índices de precios de consumo referido al Estado.

3. En el momento en que, como consecuencia de lo establecido en la Ley Foral 17/2013, de 15 de mayo, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra para los años 2013 y 2014, se vuelva a aplicar la fórmula de actualización de los módulos, se tomará en cuenta la variación interanual de los últimos índices que se conozcan en el momento de su determinación.

CAPÍTULO II

Actuaciones protegibles en materia de vivienda

Sección 1.ª Características

Artículo 10. *Características constructivas de las viviendas protegidas.*

Los tipos de viviendas protegidas previstos en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, deberán atenerse a las siguientes características constructivas comunes:

1. Superficie.

La superficie útil de las viviendas protegidas y de sus anejos se medirá a todos los efectos, incluido el de aplicación de precios máximos, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

La superficie útil total de las viviendas protegidas no superará los máximos establecidos para cada tipo de ellas. Las superficies útiles de los espacios exteriores como balcones o terrazas, medidas según lo establecido en el párrafo anterior, se sumarán a la superficie útil interior de la vivienda y no podrán suponer más del 10% de la superficie útil interior de la vivienda a la que pertenecen.

En las promociones de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, aun cuando no se hubieran escriturado en régimen horizontal de la propiedad y a los solos efectos de calcular las subvenciones que les correspondan y de determinar el precio a abonar en concepto de renta, se medirán las superficies de la cubierta, patios, o cualesquiera otros de análoga naturaleza, que sean de uso privativo de una o varias viviendas, del mismo modo que si se hubieran registrado en régimen horizontal.

2. Distribución interior.

a) El número de dormitorios de las viviendas protegidas en relación con la superficie útil de las mismas deberá acomodarse al siguiente cuadro:

Número dormitorios	Superficie útil
1	Hasta 60 m ² .
2	Hasta 80 m ² .
3 o más	Hasta el máximo legal.

Las viviendas de 2 dormitorios que se destinen a reserva para personas con discapacidad motriz grave podrán tener hasta 85 m² útiles de superficie.

b) Las viviendas de la reserva destinada a familias numerosas deberán contar con cuatro dormitorios, como mínimo.

c) El diseño de los edificios excluirá la posibilidad física de anexión de espacios adyacentes a las viviendas.

3. Anejos vinculados.

A cada vivienda protegida podrán vincularse, como anejos jurídicamente inseparables de la misma, un trastero y una plaza de garaje, conforme a las siguientes condiciones y dimensiones:

a) La superficie útil mínima de la plaza de garaje será de 10,81 m². La superficie útil máxima por plaza será de 14 m², excepto cuando se destine a personas con discapacidad motriz.

b) Las plazas de garaje destinadas a personas con discapacidad motriz podrán superar los 14 m² de superficie útil, si bien únicamente estos últimos computarán a efectos de ayudas públicas y del precio máximo de venta, de tal modo que ni el exceso sobre dicha superficie ni los espacios de acceso a la misma se tendrán en cuenta a dichos efectos.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

c) La superficie útil máxima de los trasteros será de 15 m², incluida toda su superficie con altura libre superior a 1,5 metros. La superficie útil mínima de cada uno de ellos será de 2 m².

d) Ninguno de los locales vinculados a la vivienda podrá contar con huecos de iluminación por debajo de la altura de 1,8 metros sobre el pavimento terminado. La superficie total de iluminación de cada local no podrá superar el 5% de su superficie útil.

e) Cuando un garaje incluido en una promoción de viviendas protegidas forme parte de un garaje mancomunado cuyo acceso no esté ejecutado en el momento de inicio del expediente de calificación, solo podrá ser calificado provisional y definitivamente si consta en escritura pública un plazo de ejecución previsto del garaje no superior a tres años, siempre que no conlleve una demora superior a cinco años a contar desde la fecha de calificación definitiva de la promoción. En todo caso, se deberá garantizar, al menos, la existencia de accesos provisionales hasta la finalización de los definitivos.

f) Cuando el garaje vinculado sea de uso individual con acceso exclusivo a su usuario desde el exterior o desde elemento común, podrán sumarse en un solo espacio el necesario como garaje y el del trastero, contando entonces con una superficie útil máxima de 45 m².

4. Locales no vinculados.

a) La suma de las superficies útiles de los locales no vinculados a las viviendas, incluidas las plazas de garaje no vinculadas, no podrá exceder del 40% de la superficie útil total de la promoción. Si no consta la superficie útil real de los locales no vinculados, se considerará como tal el 85% de la superficie construida correspondiente.

b) Los locales no vinculados se situarán preferentemente en plantas completas distintas de las de las viviendas. En ningún caso podrán compartir accesos ni salidas con las viviendas.

c) A los solos efectos del cálculo de la repercusión máxima del suelo urbanizado, se considerará como precio máximo de venta por metro cuadrado útil de local no vinculado a vivienda el equivalente al 40% del precio máximo de venta del metro cuadrado útil de las viviendas protegidas en su expediente, y el precio por metro cuadrado útil de garaje no vinculado será igual que el del vinculado a vivienda. A todos los demás efectos, los locales no vinculados a viviendas tendrán precio libre.

d) Las plazas de garaje no vinculadas incluidas en la promoción, contarán con las dimensiones y superficie mínimas establecidas, aunque podrán superar las máximas.

Podrán existir plazas de aparcamiento no vinculadas para motocicletas que cuenten con unas dimensiones útiles mínimas de 1,2 por 2,4 metros, y máximas de 5 m².

5. Condiciones técnicas y constructivas comunes.

a) Las condiciones técnicas y constructivas comunes de las viviendas protegidas serán las exigidas por la normativa de habitabilidad, el Código Técnico de la Edificación y las restantes normas generales sobre edificación.

b) Las viviendas protegidas unifamiliares y las destinadas a personas con discapacidad estarán sujetas a las condiciones técnicas y constructivas específicamente previstas en los artículos 12 y 13 del presente Decreto Foral, respectivamente, además de las generales que les sean de aplicación.

6. Terrenos aptos para la construcción de viviendas protegidas.

Los terrenos sobre los que se construyan las viviendas protegidas deberán reunir las condiciones urbanísticas y de aptitud que prevé en el artículo siguiente.

7. Superficie útil máxima.

El total de superficie útil de las viviendas de protección oficial, excluidos anejos, no excederá de 90 m², o 120 m² útiles cuando sean promovidas para familias numerosas.

El total de superficie útil de las viviendas de precio tasado, excluidos anejos, no excederá de 120 m², o 140 m² cuando sean promovidas para familias numerosas.

8. Superficie construida máxima.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

El total de superficie construida de las viviendas de protección oficial, incluida la superficie de todos los anejos vinculados a las mismas, no excederá de 260 m², o 300 m² cuando sean promovidas para familias numerosas.

El total de superficie construida de las viviendas de precio tasado, incluida la superficie de todos los anejos vinculados a las mismas, no excederá de 310 m², o 360 m² cuando sean promovidas por familias numerosas.

9. Nivel de calificación energética.

– Los proyectos de viviendas protegidas que se presenten para su calificación provisional a partir del 1 de enero de 2017 deberán obtener, como mínimo, un nivel B de calificación energética relativa al consumo de energía, según lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Lo anterior no será de aplicación a las viviendas protegidas unifamiliares aisladas.

– Los proyectos de viviendas protegidas que se presenten para su calificación provisional a partir del 1 de enero de 2018, deberán obtener, como mínimo, un nivel A de calificación energética, según lo dispuesto en el apartado anterior, no siendo de aplicación igualmente a las viviendas protegidas unifamiliares aisladas.

– Los proyectos de viviendas protegidas que se presenten para su calificación provisional a partir del 1 de enero de 2019 deberán cumplir los requisitos para ser edificios de consumo de energía casi nulo, de conformidad con lo dispuesto en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo.

– Los proyectos de viviendas protegidas que se presenten para su calificación provisional a partir del 1 de enero de 2017, promovidas por sociedad públicas, deberán cumplir los requisitos para ser edificios de consumo de energía casi nulo, de conformidad con lo dispuesto en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo. En ausencia de definición nacional de edificio de consumo casi nulo, se admitirá el cumplimiento de los estándares o certificaciones más reconocidos que acrediten para el edificio promovido necesidades de energía muy reducidas, y sean equiparables a las contenidas en las definiciones existentes a nivel europeo.

Artículo 11. *Condiciones urbanísticas de los terrenos y limitaciones de coste para la edificación de las viviendas protegidas.*

1. Cumplimiento de la normativa urbanística.

Los proyectos acogidos a protección pública del Gobierno de Navarra cumplirán las determinaciones contenidas en la legislación urbanística y en el planeamiento urbanístico y territorial. A tal efecto, la memoria del proyecto contendrá un apartado relativo a la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, que detallará los siguientes extremos:

a) El planeamiento vigente aplicable, ubicación e identificación catastral y registral de la parcela donde se plantea la promoción, así como las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de planeamiento urbanístico o territorial que afecten al solar sobre el que se actúe. Como mínimo se deberán indicar las determinaciones relativas a parcelación, uso del suelo, ocupación, alineaciones y rasantes, altura y volumen permitidos.

b) Justificación expresa del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el párrafo anterior.

c) Descripción del modo en que se efectuará la urbanización, diferenciando la urbanización interior de la parte de la urbanización exterior de la parcela que corresponda ejecutar o costear al promotor. Se incluirá presupuesto desglosado de la urbanización exterior, pudiendo el de la urbanización interior estar integrado en el de obras de edificación, y, cuando hayan existido, los justificantes de indemnizaciones por levantamientos de cargas incompatibles con la urbanización, costes de realojos y cualesquiera otros costes de urbanización distintos de la obra de urbanización en sí.

2. Cumplimiento del conjunto de condiciones legal y reglamentariamente exigibles.

Serán aptos para la edificación de viviendas protegidas aquellos terrenos en los que resulte posible cumplir simultáneamente todas las condiciones legal y reglamentariamente

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

exigibles en materia de habitabilidad, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas, viviendas protegidas, ordenación territorial y urbanística, protección del patrimonio histórico, previsiones del Código Técnico de la Edificación, actividades clasificadas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

3. Cargas.

Los terrenos destinados a la promoción de viviendas protegidas estarán libres de cualquier carga que impida la construcción de las viviendas cumpliendo todas las condiciones exigibles, o que resulte injustificadamente onerosa para los destinatarios finales de las viviendas.

4. Valoración de los terrenos y de la edificación.

a) En los porcentajes máximos de repercusión del suelo y urbanización establecidos en el artículo 7 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho la Vivienda en Navarra, se incluyen todos los costes de la urbanización exterior, así como los de adquisición de los terrenos, cargas resultantes de la reparcelación, indemnizaciones y costes de levantamiento de cargas de todo tipo.

En el supuesto de que la repercusión del suelo y urbanización supere los máximos correspondientes a cada tipo de vivienda en la fecha de solicitud de calificación provisional, se otorgará ésta si se acredita que, en el momento en el que se estableció el precio de los terrenos, en escritura pública de compraventa, resolución administrativa, o documento similar, dicha repercusión era inferior a los límites legales correspondientes a los precios máximos vigentes en aquél momento.

b) Para acreditar el valor de los terrenos se aportará el título de adquisición de los que vayan a quedar vinculados a la promoción.

c) Si el terreno fuera resultado de una segregación o agrupación de fincas, deberá constar expresamente el valor que corresponde a los terrenos urbanizados o a urbanizar, así como, en su caso, la parte de las cargas de la finca original que se traslada efectivamente a la finca segregada o agrupada.

d) En el presupuesto de ejecución material de las viviendas protegidas se incluirán todos los costes de las obras conforme a los precios de mercado estimados para los materiales, la mano de obra, los medios auxiliares, los costes de las obras de edificación y urbanización interior, y los gastos generales de las propias obras. A estos efectos, se deberán efectuar valoraciones a precios de mercado aunque algunos de estos costes se suplan mediante donaciones, prestaciones desinteresadas o autoconstrucción.

5. Autorización del Departamento competente en materia de patrimonio histórico.

Si la edificación requiere autorización del Departamento competente en materia patrimonio histórico debido a su proximidad a un bien con valor histórico, artístico o cultural reconocido, dicha autorización se deberá incorporar al expediente.

Artículo 12. *Condiciones especiales para las viviendas protegidas unifamiliares.*

1. En las promociones de viviendas unifamiliares todos los locales deberán vincularse registralmente a las viviendas como anejos, y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estarán situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos.

b) Todo anejo cuyas dimensiones excedan de 15 m² deberá contar con acceso directo desde el exterior, vía pública o espacio libre adyacente a la misma.

c) La altura libre de los locales estará comprendida entre los 2,40 y los 4,00 metros, salvo que el planeamiento urbanístico exija alturas diferentes.

2. Los zaguanes y escaleras de acceso a la vivienda unifamiliar no computarán como superficie útil de la vivienda. El zaguán no podrá superar los 12 m² de superficie.

3. Los espacios de acceso a la plaza de garaje deberán cumplir las condiciones constructivas y de pendientes máximas previstas en la normativa específica y no deberán superar los 16 m² de superficie.

4. Cuando se trate de las viviendas rurales a las que se refiere el artículo 9.3 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, la suma de las

superficies útiles de todos los locales anejos vinculados a las viviendas unifamiliares no excederá de 100 m², en el caso de viviendas de protección oficial, o de 120 m², en el caso de viviendas de precio tasado. En el resto de casos, la suma de todas estas superficies útiles no excederá de 45 m².

Artículo 13. *Viviendas protegidas reservadas a personas con discapacidad motriz grave.*

Las viviendas reservadas a personas con discapacidad motriz grave serán destinadas a aquellas que tengan una afectación motora en extremidades inferiores con una discapacidad igual o superior al 40%, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1 de la Ley Foral 10/2010. Estas viviendas deberán cumplir lo previsto en la normativa específica sobre accesibilidad y, además, las siguientes condiciones mínimas:

1. Las viviendas adaptadas para personas con discapacidad motriz grave se ubicarán preferentemente en planta baja si así lo permite el planeamiento urbanístico. En caso contrario, deberán dotarse de ascensor o rampa que cumplan las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad.
2. Si la promoción cuenta con plazas de aparcamiento propias, dispondrá de un número de plazas igual al de viviendas reservadas para personas con discapacidad motriz grave.
3. El interior de las viviendas adaptadas para personas con discapacidad motriz grave cumplirán las determinaciones que el Código Técnico de la Edificación establece para las viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas.
4. Únicamente en el caso de promociones de viviendas unifamiliares, las viviendas reservadas a personas con discapacidad motriz grave incluidas en la promoción podrán desarrollarse en más de una planta, siempre que, además de la escalera, cuenten con el correspondiente ascensor o rampa accesibles.

Sección 2.ª Precios máximos

Artículo 14. *Condiciones relativas al precio máximo de los anejos, comunes a todos los tipos de viviendas protegidas.*

Se establecen como condiciones comunes relativas al precio máximo de los anejos de las viviendas protegidas, las siguientes:

- a) En ningún caso podrá obligarse a los adjudicatarios de viviendas protegidas a adquirir anejos no vinculados.
- b) En el caso de los garajes individuales vinculados contemplados en el apartado f) del artículo 10.3 del presente Decreto Foral, el precio máximo del local será el correspondiente a trasteros u otros anejos, aplicado a la totalidad de la superficie útil del local.
- c) Si la superficie útil de una plaza de garaje reservada legalmente a una persona con discapacidad motriz supera los 14 metros cuadrados útiles, su precio de venta o de adjudicación no excederá del correspondiente a una plaza de la citada superficie.
- d) Si la superficie útil de una plaza de garaje supera el máximo de 14 metros cuadrados previsto en el presente Decreto Foral, y ello ocurre como consecuencia de medición efectuada conforme a criterios anteriores a la entrada en vigor del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, el precio de venta o adjudicación no excederá del 40% del precio por metro cuadrado útil de la vivienda a la que está vinculado.

Artículo 15. *Precios máximos de las viviendas de protección oficial.*

1. Los precios máximos de adjudicación o venta en primera transmisión de viviendas de protección oficial cuya solicitud de calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor del presente Decreto Foral, en tanto no transcurra un año desde la fecha de calificación definitiva del expediente, siempre en función del módulo ponderado vigente en el momento de solicitud de la calificación provisional, será el equivalente a 1,30 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda y de garaje vinculado, y 0,52 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

2. Los precios máximos de adjudicación o venta de viviendas de protección oficial en segunda y posteriores transmisiones, o en primera transmisión cuando haya transcurrido al menos un año desde la fecha de calificación definitiva, siempre en función del módulo sin ponderar vigente en el momento de la suscripción del contrato, serán los siguientes:

a) Para viviendas de protección oficial y para las viviendas de protección oficial de régimen general: 1,3 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,52 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

b) Para viviendas de protección oficial de régimen especial: 1,2 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,48 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

Artículo 16. *Precios máximos de las viviendas de precio tasado.*

1. Los precios máximos de adjudicación o venta en primera transmisión de viviendas de precio tasado cuya solicitud de calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor del presente Decreto Foral, en tanto no transcurra un año desde la fecha de calificación definitiva del expediente, siempre en función del módulo ponderado vigente en el momento de solicitud de la calificación provisional, será el equivalente a 1,50 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda y de garaje vinculado, y 0,60 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

2. Los precios máximos de adjudicación o venta de viviendas de precio tasado en segunda y posteriores transmisiones, o en primera transmisión cuando haya transcurrido al menos un año desde la fecha de calificación definitiva, siempre en función del módulo sin ponderar vigente en el momento de la suscripción del contrato, serán equivalentes a 1,50 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda de garaje o garajes vinculados, y 0,60 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

Artículo 17. *Renta anual máxima de las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.*

1. La renta anual máxima para las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente en régimen de arrendamiento cuya calificación provisional se solicitó con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, será el equivalente al 4,5 por 100 del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento para las segundas transmisiones de vivienda y anejos vinculados.

2. El importe de la renta anual calculado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior será la renta anual máxima para todas las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de propiedad que sean arrendadas por sus propietarios, así como a las promociones acogidas a lo dispuesto en el artículo 105 del Decreto Foral 287/1998, de 28 de septiembre, por el que se regulan las medidas de Apoyo y Financiación en materia de Vivienda en Navarra.

Sección 3.ª Reservas

Artículo 18. *Reservas.*

1. En las promociones de viviendas protegidas en régimen de propiedad y en régimen de arrendamiento con opción de compra, el número de viviendas a reservar para cada grupo de personas de los previstos en los subapartados a), b), c), d) y e) del artículo 20.3 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, será el siguiente:

Número de viviendas de la promoción	Número de viviendas reservadas para cada grupo a), b), c), d) y e)	Número total de viviendas reservadas a), b), c), d) y e)
1 a 33	0	0
34 a 66	1	5
67 a 99	2	10
100 a 133	3	15
134 a 166	4	20

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

Número de viviendas de la promoción	Número de viviendas reservadas para cada grupo a), b), c), d) y e)	Número total de viviendas reservadas a), b), c), d) y e)
167 a 199	5	25
200 a 233	6	30
234 a 266	7	35
267 a 299	8	40
300 o más	9, más 1 más por cada 33 viviendas que excedan de 300	45 más 5 más por cada 33 viviendas que excedan de 300

2. En las promociones de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento sin opción de compra, el número de viviendas a reservar para cada grupo de personas de los previstos en los subapartados a), b), c), d) y e) del artículo 20.3 y del subapartado a) del artículo 20.4 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, será el siguiente:

Número de viviendas de la promoción	Número de viviendas reservadas para cada grupo a), b), c), y d)	Número de viviendas reservadas para el grupo e)	Número total de viviendas reservadas a), b), c), d) y e)
1 a 16	0	0	0
17 a 33	0	1	1
34 a 49	1	2	6
50 a 66	1	3	7
67 a 83	2	4	12
83 a 99	2	5	13
100 a 116	3	6	18
117 a 133	3	7	19
134 a 149	4	8	24
150 a 166	4	9	25
167 a 183	5	10	30
184 a 199	5	11	31
200 o más	6, más una por cada 33 viviendas que excedan de 200	12, más una por cada 17 viviendas que excedan de 200	

3. La reserva destinada a familias numerosas podrá ampliarse por encima del número indicado en el cuadro anterior cuando así lo exija la configuración arquitectónica del edificio, previa autorización del Departamento competente en materia de vivienda.

4. Si el número de personas inscritas en el Censo de solicitantes de vivienda protegida no permite cubrir la totalidad de las viviendas reservadas para personas con discapacidad motriz grave, el promotor queda autorizado automáticamente para no promover como adaptadas a personas con discapacidad motriz grave las viviendas no adjudicadas por esta causa. No obstante lo anterior, si se trata de una promoción pública de viviendas, se estará a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

5. En las promociones de hasta 33 viviendas, la reserva destinada a realojos conforme a lo dispuesto en la letra f) del artículo 20.3 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, podrá abarcar una parte, o incluso la totalidad, del número de viviendas de la promoción, en la medida que lo requieran las resoluciones o convenios correspondientes. En las promociones de más de 33 viviendas, la reserva destinada a realojos no podrá menguar el número total de viviendas reservadas para los grupos citados en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

6. El Departamento competente en materia de vivienda, al otorgar las calificaciones provisionales, podrá determinar el número de viviendas a incluir en la reserva para realojados por inadecuación de la vivienda habitual conforme a lo previsto en el artículo 33 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Transcurridos 6 meses desde la fecha de la calificación provisional, se podrá solicitar que las viviendas no adjudicadas de las reservas destinadas a realojos y realojos por inadecuación, pasen a engrosar la reserva general para empadronados en Navarra a que hace referencia el artículo 20.3.g) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

7. A los efectos de la autorización prevista en el segundo párrafo del artículo 20.5 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, el cómputo del empadronamiento ininterrumpido con una antigüedad mínima de cuatro años se efectuará desde la fecha de presentación de la solicitud de calificación provisional del expediente. Al menos uno de los adjudicatarios de cada vivienda deberá reunir las condiciones de empadronamiento exigidas.

Artículo 19. *Fraccionamiento espacial o temporal de las promociones.*

El promotor que haya solicitado la calificación provisional de un expediente no podrá solicitar en el mismo municipio la calificación provisional de otro expediente acogido a la misma modalidad de protección pública hasta que haya transcurrido un año desde la solicitud, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que la suma de viviendas de las dos o más promociones sea igual o inferior a 33.
2. Que acumule en uno o más expedientes las reservas de viviendas que hubieran correspondido a un expediente cuyo número de viviendas fuese la suma de las de todos los expedientes.
3. Que una de las actuaciones se haya llevado a cabo en terreno público obtenido por concurso.
4. Que las promociones se ubiquen en áreas de reparto o en unidades de ejecución distintas o en parcelas no colindantes de la misma unidad, excepto, en este último caso, cuando se trate de promociones de viviendas protegidas unifamiliares.

Sección 4.ª Tramitación de la calificación de las viviendas protegidas

Artículo 20. *Calificación de las viviendas protegidas.*

La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para construir viviendas protegidas, e incluye las resoluciones de calificación provisional y de calificación definitiva.

Artículo 21. *Contenido mínimo de la calificación.*

La calificación provisional y definitiva incluirán los siguientes datos:

1. Consignación de la norma que determina el régimen de financiación de las actuaciones objeto de la calificación.
2. Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal, domicilio y la representación que ostente, en su caso).
3. Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados y su respectiva superficie, así como número y superficie de locales.
4. Tipo de vivienda, según la clasificación prevista en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.
5. Régimen de acceso o uso de las viviendas.
6. Módulo aplicable.
7. Expresión de que los préstamos cualificados y ayudas económicas directas estimadas estarán sometidos, en su posible concesión y condiciones, a las limitaciones establecidas en el presente Decreto Foral, incluida la disponibilidad presupuestaria suficiente.

Artículo 22. *Tramitación de la calificación provisional.*

1. La calificación provisional requiere la previa comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para las promociones de viviendas protegidas por la normativa vigente.

La solicitud de calificación provisional se podrá descargar en el sitio web informativo en materia de vivienda o será proporcionado en las dependencias del Departamento competente en materia de vivienda. Dicha solicitud deberá presentarse firmada por el promotor, acompañada de la siguiente documentación:

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

a) Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

a.1) En todos los casos se adjuntará fotocopia del D.N.I. o permiso de residencia del firmante de la solicitud, o autorización expresa del promotor al Departamento competente en materia de vivienda para realizar la consulta telemática que se establezca con respecto a estos documentos.

a.2) En expedientes promovidos por sociedades mercantiles, cooperativas o por cualquier otro tipo de persona jurídica, se adjuntará nota simple del Registro Mercantil, del Registro de Sociedades Cooperativas o del Censo de Entidades, expedida como máximo, con una antelación de 1 mes, acreditativa de su situación. En dicha nota simple deberá constar el C.I.F. de la entidad promotora, así como la acreditación de la representación del firmante de la solicitud de calificación respecto de la empresa.

En el caso de que sean varias personas físicas o jurídicas las promotoras del expediente de calificación, siempre y cuando sea jurídicamente posible, se deberá constituir una persona jurídica que actúe como promotora del expediente correspondiente. En todo caso, la promoción del expediente se realizará en régimen de pro indiviso.

b) Cédula o certificado urbanístico expedido por el Ayuntamiento en el que se indique la normativa urbanística aplicable a los terrenos, incluido el planeamiento de desarrollo y las modificaciones que le afecten y que hubieran sido aprobadas definitivamente hasta la fecha del certificado, así como el documento de gestión urbanística que resulte de aplicación y sus modificaciones.

En el caso de que los terrenos no estuvieran incluidos en alguna figura de planeamiento que garantice la existencia de los servicios básicos, se certificarán los servicios con los que efectivamente cuentan los terrenos.

Si la promoción se ubica en terrenos incluidos en el ámbito de aplicación de un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, el certificado podrá solicitarse directamente a la Administración actuante.

c) Certificado del Registro de la Propiedad expedido, como máximo, con una antelación de un mes contado desde que se solicite la calificación provisional, que acredite la titularidad del dominio de los terrenos y, en su caso, de la existencia de cargas o gravámenes. Asimismo, deberá acreditar que dichos terrenos están libres de cargas o gravámenes incompatibles con el desarrollo del proyecto según lo dispuesto en el artículo 11 del presente Decreto Foral. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos, además acompañarán promesa de venta o la resolución administrativa otorgada a su favor, o bien un título que les faculte para construir sobre los mismos.

d) Proyecto básico y de ejecución, plegado en tamaño DIN A4, visado por un Colegio Oficial de Arquitectos, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, al que se acompañará el estudio de seguridad y salud.

e) Documento suscrito por el autor del proyecto o el director de la obra declarando que se trata de una obra de nueva planta y que la obra no está terminada.

f) En su caso, documento oficial en el que se manifieste la voluntad municipal de habilitar la reserva a que se refiere el artículo 20.3.h) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

g) Copia de la solicitud de la calificación provisional presentada en el soporte digital que se establezca. Asimismo, en el caso de promociones a calificar en régimen de propiedad, se deberá aportar un documento en soporte digital donde se contengan los datos de la promoción, en el que se indicarán sus características principales, planos de las viviendas tipo incluidas en la misma, de situación y de emplazamiento, así como una breve descripción de las instalaciones, materiales y etiqueta de la certificación energética del proyecto. Del mismo modo, se deberá indicar la forma de pago prevista para las viviendas que se consideren características y el precio de venta estimado de las mismas. El modelo oficial de documento se obtendrá en el sitio web informativo en materia de vivienda o será proporcionado en las dependencias del Departamento competente en materia de vivienda.

h) Acreditación del precio del terreno mediante alguno de los siguientes documentos: Escritura de propiedad del terreno y actualización del precio que en ella conste; cédula

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

parcelaria y hoja de valoración catastral actualizadas; documento oficial administrativo o judicial semejante.

i) Acreditación del precio de la urbanización exterior, incluyendo derribos, indemnizaciones u otros gastos que afecten al precio del suelo urbanizado. Si existiera urbanización interior y su coste no se hubiera incluido en el de la edificación, se acreditará igualmente el precio de la urbanización interior.

j) Las entidades mercantiles, cooperativas y cualesquiera otros tipos de personas jurídicas, así como las personas físicas que promuevan para uso propio, deberán aportar el Impreso de Entidad Colaboradora, para la percepción de subvenciones. Este Impreso de Entidad Colaboradora se podrá obtener en las dependencias del Departamento competente en materia de vivienda o descargarse del sitio web informativo en materia de vivienda.

k) Los promotores de una vivienda para uso propio deberán adjuntar fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas exigida de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de este Decreto Foral, más las rentas exentas de tributación obtenidas durante dicho ejercicio, así como una declaración responsable de cumplimiento de los requisitos de acceso establecidos para las viviendas protegidas.

l) Declaración responsable de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

m) Acreditación de inscripción del certificado de eficiencia energética del proyecto en el Registro administrativo de certificados de eficiencia energética, regulado por la Orden Foral 199/2013, de 30 de mayo, de la Consejera de Economía, Hacienda, Industria y Empleo. La comprobación del cumplimiento de este requisito se realizará de oficio por el Departamento competente en materia de vivienda.

2. La calificación afectará a promociones que se ubiquen en fincas registrales completas. Serán admisibles áreas de aparcamiento mancomunadas.

3. La calificación provisional de las viviendas protegidas sólo podrá solicitarse para edificaciones de nueva planta sin terminar y que comprendan al menos un edificio completo. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, podrá entenderse por edificio un portal completo de viviendas.

En un mismo edificio no podrán coexistir dos tipos o regímenes distintos de protección, ni viviendas libres y protegidas.

No obstante lo anterior, en los expedientes de vivienda protegida calificada en régimen de arrendamiento sin opción de compra, podrán coexistir en el mismo edificio programas de Alquiler Joven, apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad, así como viviendas destinadas al arrendamiento ordinario.

4. La calificación provisional surtirá efecto de informe favorable previo a licencia respecto de condiciones de habitabilidad y cumplimiento de normativa básica de edificación.

5. Los edificios calificados deberán contar con todos los servicios e instalaciones exigibles por la normativa básica y sectorial aplicable, que formarán parte necesariamente de los elementos comunes del edificio. En el caso en que el expediente a calificar compartiera instalaciones o servicios obligatorios con otras promociones, e independientemente del lugar en que se ubiquen los elementos que los conforman, se deberá adjuntar a la solicitud de calificación provisional escritura de mancomunidad en la que se garantice:

a) Que la propiedad de los servicios o instalaciones mancomunadas corresponderá a la Comunidad de Propietarios de las viviendas incluidas en el expediente de vivienda protegida, en la parte proporcional que les corresponda como integrantes de la mancomunidad.

b) Que las prestaciones aportadas por las instalaciones o servicios mancomunados a las viviendas protegidas incluidas en el expediente, podrán ser proporcionadas con carácter indefinido desde el momento de la calificación definitiva del expediente, sin que pueda depender su inicio o su interrupción de acción u omisión de terceros.

Artículo 23. Autorización para percibir cantidades a cuenta.

1. Una vez obtenida la calificación provisional, será precisa autorización administrativa para poder percibir de los compradores o adquirentes la parte del precio que no sea objeto de préstamo, en concepto de entregas de cantidades a cuenta del precio de la vivienda. La

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

solicitud del promotor deberá acompañarse de los documentos que acrediten el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que el número de futuros compradores o adjudicatarios no sea mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

b) Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, debiendo ingresarse a tal fin en una cuenta bancaria especial cuya exclusiva finalidad sea recibir dichas cantidades.

c) Que se haya suscrito contrato de seguro con entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, o aval solidario prestado por entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros o Caja de Ahorros, que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas más los intereses legales correspondientes en caso de no obtenerse la calificación definitiva o no finalizar las obras dentro del plazo que se determine en la calificación provisional o en la prórroga autorizada.

2. Los contratos de cesión o venta en que se pacte la entrega al promotor de cantidades anticipadas deberán adaptarse a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación, en lo relativo a la percepción de cantidades anticipadas para la construcción y venta.

Artículo 24. *Plazo máximo para terminar las obras y desistimiento del promotor.*

1. Los promotores de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de treinta y seis meses a partir de la fecha de obtención de la calificación provisional para presentar la solicitud de calificación definitiva. El Departamento competente en materia de vivienda podrá justificadamente prorrogar el plazo indicado, a instancia del promotor, hasta un máximo de dieciocho meses más, siempre y cuando la solicitud se formalice con anterioridad al vencimiento del plazo inicial.

2. En el caso de que la solicitud de calificación definitiva no se presentara en el plazo establecido en el apartado anterior, el expediente se archivará directamente mediante Resolución del Director General competente en materia de vivienda.

3. Si el promotor desiste de la calificación provisional otorgada, no podrá solicitar en esa parcela nueva calificación provisional dentro del mismo tipo o régimen de acceso que las de la promoción a la que se hubiera desistido, hasta que hayan transcurrido doce meses desde que se hubiera dictado la Resolución por la que se aceptó el desistimiento.

Artículo 25. *Tramitación de la calificación definitiva.*

1. La solicitud de calificación definitiva se podrá descargar en el sitio web informativo en materia de vivienda o será proporcionado en las dependencias del Departamento competente en materia de vivienda. Dicha solicitud deberá presentarse firmada por el promotor, acompañada de la siguiente documentación:

a) Licencia municipal de primera utilización. Si la obra se ubicara en un municipio que no la expidiera, se sustituirá por la licencia municipal de obras, y por un certificado firmado por el Arquitecto en el que se acredite que las obras de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización.

b) Planos de final de obra y, si ha habido modificaciones, proyecto de ejecución final, visados por cualquier Colegio Oficial de Arquitectos, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

c) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva comenzada y fotocopia de dicha escritura. Si las variaciones de la obra ejecutada respecto del proyecto base de la declaración resultan ser sustanciales a criterio del Departamento competente en materia de vivienda, éste podrá requerir la rectificación de tal declaración.

d) Certificado oficial de final de obra debidamente visado y firmado por el Arquitecto y el Arquitecto Técnico, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, en el que se acredite que las obras de edificación están terminadas y que todas ellas están recogidas en el proyecto calificado provisionalmente y en los planos de final de obra, o en el proyecto de ejecución final en caso de haberse operado modificaciones.

e) Póliza de seguro ante incendios de renovación anual que cubra la totalidad de la edificación y sus instalaciones.

f) Libro de órdenes y visitas cumplimentado durante el desarrollo de las obras.

g) Fichas de datos generales del Libro del Edificio.

h) Copia de la solicitud de la calificación definitiva presentada en el soporte digital que se establezca. Asimismo, en el caso de promociones a calificar en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, se deberá aportar un documento en soporte digital donde se contengan los datos de la promoción, en el que se indicarán sus características principales, planos de las viviendas tipo incluidas en la misma, de situación y de emplazamiento, así como una breve descripción de las instalaciones, materiales y etiqueta de la certificación energética del edificio terminado. Del mismo modo, se deberá indicar el precio de renta estimado de las viviendas que se consideren características. El modelo oficial de documento se obtendrá en el sitio web informativo en materia de vivienda o será proporcionado en las dependencias del Departamento competente en materia de vivienda. Si se hubiera aportado este documento en la tramitación de la calificación provisional se podrá sustituir por declaración responsable en la que se indique que no se han alterado las características reflejadas para dicha calificación provisional.

i) Acreditación de la inscripción del certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Registro administrativo de certificados de eficiencia energética, regulado por la Orden Foral 199/2013, de 30 de mayo, de la Consejera de Economía, Hacienda, Industria y Empleo, por la que se modifica el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios. La comprobación del cumplimiento de este requisito se realizará de oficio por el Departamento competente en materia de vivienda.

2. Antes de conceder la calificación definitiva solicitada, el Departamento competente en materia de vivienda inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas protegidas, así como la adecuación de la obra realizada a la documentación de final de obra. Si se advierten deficiencias constructivas o de otro tipo que impidan el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada y sean subsanables, el Departamento competente en materia de vivienda notificará al promotor el plazo y los requisitos a cumplir para proceder a la subsanación. Una vez subsanadas las deficiencias o reparos existentes, se concederá la calificación definitiva. En ella se hará constar el precio de venta de las viviendas.

3. Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se podrá otorgar independientemente para cada una de las fases. Cada fase comprenderá edificios o portales completos.

4. La calificación definitiva surtirá efectos de cédula de habitabilidad de clase A durante 30 años para todas las viviendas de la promoción calificada.

5. Los promotores de viviendas protegidas están obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva.

Excepcionalmente podrá prorrogarse este plazo si se acreditara que no existen demandantes o por otra causa suficientemente justificada a juicio del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 26. *Forma y efectos de la denegación de la calificación definitiva.*

1. Tanto la resolución de otorgamiento como la de denegación serán motivadas y recurribles en vía administrativa.

2. Los adquirentes de viviendas protegidas cuyos expedientes no hayan obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor podrán optar entre:

a) Resolver el contrato y recuperar las cantidades entregadas a cuenta.

b) Solicitar del Departamento competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, que se reinicie el expediente a su favor, siempre que medien contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta y, en su caso, un compromiso de subsanar las deficiencias que impidan la obtención de la calificación definitiva en el plazo que determine el Departamento competente en materia de vivienda.

3. Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

Sección 5.^a Ayudas económicas generales para el fomento de la vivienda protegida

Subsección 1.^a Subvenciones

Artículo 27. *Subvenciones a adquirentes y adjudicatarios en primera transmisión y promotores para uso propio.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda otorgará subvenciones a los adquirentes y adjudicatarios en primera transmisión, así como a los promotores para uso propio de viviendas protegidas calificadas provisionalmente, siempre que reúnan las condiciones establecidas al efecto en el presente Decreto Foral y en el resto de normativa que resulte de aplicación. La superficie útil de las viviendas computable a estos efectos no excederá de 90 m², salvo en el caso de las viviendas adquiridas por familias numerosas, cuya superficie útil computable a efectos de subvención será de 120 m² en viviendas de protección oficial y de 140 m² en viviendas de precio tasado. La superficie real podrá ser superior a la computable a efectos de subvención cuando así lo permita la normativa aplicable.

2. Las subvenciones se devengarán en función de los niveles de ingresos familiares ponderados de los solicitantes, expresados en número de veces el IPREM, correspondientes al último período impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas cuyo plazo de presentación de declaraciones haya concluido en el momento de la correspondiente solicitud.

3. Las cuantías de las subvenciones, según tramos de ingresos familiares ponderados, serán las siguientes, expresadas en porcentajes sobre el precio de venta o adjudicación de viviendas, garajes y trasteros anejos:

	Hasta 2 veces IPREM	De 2 hasta 2,5 veces IPREM	De 2,5 hasta 3,5 veces IPREM
Viviendas de protección oficial	12%	10%	6%
Viviendas de precio tasado	6%	4%	2%

En las promociones individuales en uso propio, se aplicarán los mismos porcentajes sobre el coste total de viviendas, garajes y trasteros anejos. Asimismo, resultará de aplicación a las promociones individuales para uso propio lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Los adjudicatarios de las viviendas protegidas que sean propiedad de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de una sociedad instrumental de éste podrán obtener las ayudas previstas en el presente artículo si cumplen las condiciones requeridas a los adquirentes en primera transmisión. En el caso de que estas viviendas, ya sean libres o protegidas, se destinen al arrendamiento, los arrendatarios podrán obtener las ayudas previstas en el siguiente artículo. Igualmente podrán acceder a estas ayudas los arrendatarios de las viviendas que sean puestas en alquiler a través de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de una sociedad instrumental de ésta, cuando así se decida, o del fondo foral de vivienda social si así se dispusiera en la orden foral que lo regule.

Los adjudicatarios o adquirentes de una vivienda en régimen de arrendamiento con opción de compra o con derecho preferente de adquisición que hubieran optado por ejercer estos derechos podrán acceder a las subvenciones previstas en este artículo.

4. Cuando las viviendas protegidas unifamiliares o las viviendas rurales a las que se refiere el artículo 9.3 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, tengan otros locales distintos a la vivienda, la subvención a percibir por dichos locales no excederá de la correspondiente a 36 m² de anejo.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

5. Las familias numerosas que accedan a la propiedad de viviendas protegidas cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 3,5 veces el IPREM tendrán derecho a las siguientes subvenciones complementarias:

a) Para familias numerosas de categoría general, el 3% del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, garaje y trastero o, en el caso de los promotores de una vivienda unifamiliar en uso propio, del 3% del coste real computable de la vivienda, garaje y trastero.

b) Para familias numerosas de categoría especial, el 6% del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, garaje y trastero o, en el caso de los promotores de una vivienda unifamiliar en uso propio, del 6% del coste real computable de la vivienda, garaje y trastero.

Artículo 28. *Subvenciones al arrendatario de viviendas de protección oficial.*

1. Los arrendatarios de viviendas de protección oficial, de régimen especial, y de viviendas de protección oficial calificadas al amparo de la Ley Foral 10/2010, calificadas definitivamente en régimen de arrendamiento, con o sin opción de compra, podrán obtener subvenciones en función de sus ingresos familiares ponderados, cuando conste el visado administrativo del correspondiente contrato de arrendamiento y estén al corriente del pago de los recibos de las rentas, de los gastos de comunidad, mantenimiento, contribuciones, tasas e impuestos municipales.

2. Las subvenciones se reconocerán con carácter anual, expresadas en porcentaje sobre el total de la renta mensual por arrendamiento que corresponda. La superficie útil computable a estos efectos no excederá de 90 m², salvo en el caso de las viviendas arrendadas por familias numerosas, cuya superficie útil computable a efectos de subvención no excederá de 120 m². La fecha del cumplimiento de requisitos será la correspondiente al primer día de cada renovación anual, aun cuando la solicitud de subvención sea posterior. Para la suscripción del primer contrato de arrendamiento y el reconocimiento de subvención si procede, se tendrán en cuenta los ingresos familiares ponderados de los solicitantes o titulares del contrato. En las sucesivas renovaciones anuales se tendrán en cuenta los ingresos de todas las personas que convivan en la vivienda.

3. Se reconocen los siguientes tramos de ayudas:

- a) Ingresos familiares ponderados entre 1,7 y 1,4 veces el IPREM: 25%.
- b) Ingresos familiares ponderados entre 1,4 y 1 veces el IPREM: 50%.
- c) Ingresos familiares ponderados menores que el IPREM: 75%.
- d) Víctimas de violencia de género durante el primer año de alquiler: 90%.
- e) Víctimas de violencia de género, durante el segundo año de alquiler: 75%.

Las víctimas de violencia de género, en los casos en que accedan a la vivienda protegida acogiéndose a lo dispuesto en el artículo 19.c) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, podrán disfrutar de la subvención anteriormente prevista durante los dos primeros años de alquiler. Sin embargo, una vez transcurridos esos dos primeros años deberán acreditar el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de acceso a la correspondiente subvención.

4. El promotor deberá deducir mensualmente el importe de las subvenciones a los arrendatarios, solicitando su reintegro al Departamento competente en materia de vivienda con periodicidad trimestral, semestral o anual.

5. **(Suprimido).**

Artículo 29. *Programas de Alquiler Joven.*

Los programas de Alquiler Joven podrán ser reconocidos como tales por el Departamento de competente en materia de vivienda cuando cumplan los siguientes requisitos:

- 1. Que ninguno de los solicitantes haya cumplido 35 años en el momento de la solicitud.
- 2. Que la superficie útil de la vivienda no exceda de 75 metros cuadrados útiles.
- 3. Que el número de miembros de la unidad familiar del solicitante no exceda de cuatro.
- 4. Que la renta inicial anual no supere el 4,5% del precio de venta máximo a que hubieran podido venderse en segunda transmisión las viviendas y sus anejos si se hubieran calificado como vivienda de protección oficial en régimen de propiedad.

Artículo 30. *Tramitación de las solicitudes de subvención.*

1. En el período de tiempo que media entre el visado de los contratos de adquisición o adjudicación en primera transmisión y la elevación a escritura pública de dichos contratos, los promotores podrán solicitar que se les abonen las subvenciones que corresponden a los beneficiarios de ayudas para la adquisición de vivienda protegida, siempre y cuando la descuenten del precio de venta. A tal fin, los promotores podrán ser considerados entidades colaboradoras conforme a la legislación reguladora de las subvenciones, y deberán descontar del precio de la vivienda y anejos las cantidades percibidas como subvención. Para ello, será obligado cumplir las siguientes condiciones:

a) Junto con la solicitud deberá aportarse garantía, mediante aval suficiente bastantado por el Departamento competente en materia de economía o contrato de seguro que cubra el importe de la subvención concedida, hasta que el Gobierno de Navarra autorice su cancelación previa entrega de la vivienda y registro de la escritura pública de compraventa o adjudicación, únicamente en el caso de que la subvención reconocida excediera de 60.000 euros.

b) Los promotores de viviendas protegidas no podrán exigir a los adquirentes, en concepto de cantidades a cuenta, importes superiores a la diferencia entre el precio de venta de la vivienda con sus anejos y el importe del préstamo cualificado incrementado con las subvenciones que hayan sido percibidas por el promotor. Lo previsto en este párrafo se aplicará sin perjuicio de la intermediación del promotor en el cobro de las cantidades devengadas en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. Cuando la vivienda cuente con calificación definitiva, el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida podrá solicitar las correspondientes ayudas públicas de forma directa, si antes no lo hizo el promotor. El plazo límite máximo de presentación de las solicitudes de ayudas será de seis meses desde la fecha de elevación a escritura pública del contrato que atribuya derecho a las mismas. La documentación a presentar por los adquirentes o adjudicatarios se determinará por el Departamento competente en materia de vivienda.

3. La documentación a presentar por los adquirentes o adjudicatarios junto con las solicitudes de subvenciones para promoción en uso propio se determinará por el Departamento competente en materia de vivienda.

4. Las solicitudes de subvenciones a inquilinos podrán efectuarse junto con la solicitud de visado del contrato de alquiler o en cualquier momento posterior. Además del requisito de acreditación de renta conforme a lo previsto en el artículo 8 del presente Decreto Foral, el abono de la ayuda otorgada requerirá justificar el cobro de las mensualidades objeto de subvención. A las solicitudes de subvenciones al arrendatario de vivienda de protección oficial previstas en el artículo 28 del presente Decreto Foral se deberá acompañar, además, la documentación que acredite que están al corriente del pago de los gastos de comunidad y mantenimiento. Las solicitudes de renovación de las subvenciones a arrendatarios serán anuales, y deberán presentarse con un mínimo de 15 días de antelación respecto de la fecha de inicio de la nueva anualidad.

Subsección 2.^a Préstamos cualificados**Artículo 31.** *Préstamos cualificados para financiar actuaciones.*

1. Tendrán la consideración de préstamos cualificados los que autorice el Departamento competente en materia de vivienda para financiar actuaciones en materia de vivienda protegida y actuaciones protegibles.

2. La cuantía máxima de los préstamos cualificados será equivalente al 80% del precio de venta de las viviendas protegidas, incluyendo garajes y trasteros vinculados en su caso, así como otros locales vinculados en el caso de viviendas unifamiliares. Dicho porcentaje podrá incrementarse para atender a determinadas actuaciones protegibles, cuando así lo determinen los acuerdos de colaboración.

3. El plazo de amortización podrá ser de hasta treinta años, añadidos, en su caso, a un período de carencia de hasta tres años desde la formalización del préstamo al promotor.

Artículo 32. *Modo de calcular el tipo de interés del préstamo.*

El tipo de interés de los préstamos cualificados se establecerá en los acuerdos de colaboración a los que se refiere el artículo 36 del presente Decreto Foral. A tal efecto, se podrán establecer rangos de tipos de interés mínimos y máximos para cada actuación protegible.

Artículo 33. *Comisiones a aplicar en los préstamos cualificados.*

Las correspondientes comisiones a aplicar en los préstamos cualificados se establecerán en los acuerdos de colaboración a los que se refiere el artículo 36 del presente Decreto Foral. A tal efecto, se podrán establecer distintos importes de comisión según las características de la actuación protegible a financiar.

Artículo 34. *Préstamos a promotores y a adquirentes adjudicatarios de viviendas protegidas.*

1. Podrán concederse préstamos cualificados a los promotores de viviendas protegidas con calificación provisional.

2. La disposición de los préstamos podrá atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y, en su caso, del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas.

3. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario de viviendas protegidas podrá otorgarse en las siguientes modalidades:

a) De forma directa.

b) Mediante subrogación del adquirente o adjudicatario en las obligaciones de pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor.

Artículo 35. *Novación modificativa de los préstamos cualificados para actuaciones protegibles.*

1. Las condiciones del préstamo cualificado formalizado por el promotor podrán ser novadas en el momento de la subrogación previo acuerdo entre el comprador o adjudicatario y la entidad financiera, conforme a lo establecido en el acuerdo de colaboración vigente y operativo en el momento de formalización del préstamo.

2. Los promotores individuales en uso propio de viviendas de nueva planta o rehabilitación podrán novar las condiciones del préstamo cualificado en el momento del término del periodo de carencia, previo acuerdo que incluya al prestatario y la entidad financiera, conforme a lo establecido en el acuerdo de colaboración que se encuentre vigente en el momento de la finalización del periodo de carencia.

Artículo 36. *Acuerdos de colaboración con entidades de crédito.*

1. El Gobierno de Navarra, a través del Departamento competente en materia de vivienda, podrá establecer acuerdos de colaboración con las entidades de crédito que operen en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, a fin de velar por el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegibles.

2. El Gobierno de Navarra podrá establecer, en su caso, el volumen mínimo de recursos a convenir con las entidades de crédito para velar por la financiación cualificada de las actuaciones protegibles.

3. Los acuerdos de colaboración con las entidades financieras incluirán obligatoriamente el ámbito de aplicación temporal.

Artículo 37. *Tramitación de préstamos cualificados para actuaciones protegibles.*

1. En el marco de los acuerdos de colaboración con las entidades de crédito, los promotores y, en caso de préstamo directo, también los adquirentes y adjudicatarios, podrán solicitar préstamos cualificados a las entidades de crédito. Los promotores deberán presentar la solicitud antes de transcurrir 6 meses desde la calificación definitiva. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos, según proceda en cada caso:

- a) Copia de la calificación provisional o definitiva.
- b) Contrato visado por el Departamento competente en materia de vivienda.

2. Las entidades de crédito deberán solicitar la conformidad del Departamento competente en materia de vivienda para la concesión de los préstamos cualificados y las subrogaciones, en los plazos y formas establecidos en los acuerdos de colaboración. Podrá denegarse la conformidad cuando se incumplan los términos del acuerdo de colaboración o las especificaciones de la calificación, visado de contrato o certificación, y cuando se suspenda su vigencia por encontrarse en trámite su revisión o impugnación.

Transcurridos veinte días desde la fecha de recepción en el Departamento competente en materia de vivienda sin que dicho Departamento se haya pronunciado expresamente en contra del otorgamiento, se entenderá que es ajustado a la normativa aplicable.

3. Las entidades de crédito deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda, en la forma y plazos que se establezcan en los correspondientes acuerdos de colaboración, la fecha de formalización de los préstamos, así como la cuantía y fecha de las disposiciones de éstos hasta su total desembolso. La fecha de formalización determinará el comienzo del periodo de carencia.

4. En su caso, las entidades de crédito y los prestatarios deberán remitir al Departamento competente en materia de vivienda, a requerimiento de éste, copia de las escrituras de formalización o cualquier otra documentación que pudiera solicitar sobre determinados préstamos, en el plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de recepción del correspondiente requerimiento.

5. En los supuestos en los que, por causa de separación judicial o de divorcio, o por sucesión «mortis causa», se haya producido un cambio en la titularidad del inmueble hipotecado, deberán aportarse las declaraciones de la renta de la persona o personas que, con autorización del Departamento competente en materia de vivienda, se hayan subrogado en el préstamo cualificado como nuevos titulares.

Sección 6.^a Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas

Subsección 1.^a Duración del régimen de protección y descalificación anticipada de las viviendas protegidas

Artículo 38. *Duración del régimen de protección y régimen de las comunicaciones sobre enajenación durante su vigencia.*

1. La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas es la establecida en el artículo 43 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y en el Anexo 1 del presente Decreto Foral.

2. Durante la vigencia del régimen de protección pública, las comunicaciones previstas en el artículo 45 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, deberán incluir la aceptación expresa de objeto y precio de la enajenación por parte del futuro adquirente, de acuerdo con lo dispuesto en dicho artículo 45;

Artículo 39. *Solicitud de cambio de vivienda protegida por inadecuación.*

1. Quien pretenda acogerse a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, por considerarse su vivienda inadecuada conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, deberá solicitar al Gobierno de Navarra que le proporcione otra vivienda protegida adecuada en la misma localidad o en un radio máximo de veinte kilómetros, medidos en línea recta desde la vivienda inadecuada, aportando para ello:

- a) Escrito de solicitud.
- b) Libro de familia.
- c) Fotocopia de la escritura de adquisición de la vivienda. Si en la escritura no consta el número de habitaciones o de metros cuadrados útiles en el momento de la calificación

definitiva, deberá aportarse además certificado acreditativo de la distribución en dicho momento, expedido por técnico competente.

2. La aplicación de lo previsto en el artículo 33.4 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, a quien acredite que él mismo o algún miembro de su unidad familiar es objetivo de una organización terrorista, y que el cambio de vivienda es conveniente para su seguridad, podrá efectuarse en diferentes condiciones de ubicación y plazo, previa acreditación del supuesto de hecho mediante certificación del órgano competente de la Delegación del Gobierno en Navarra.

Artículo 40. *Tramitación de la descalificación.*

La descalificación anticipada, prevista en el apartado 3 del artículo 33 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, deberá solicitarse por los propietarios mediante instancia dirigida al Departamento competente en materia de vivienda acompañada de los siguientes documentos:

1. Copia simple de la escritura de compraventa o adjudicación de la vivienda y fotocopia de dicha escritura.

2. Certificado o nota simple informativa del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de la vivienda y de la libertad de cargas relativas a préstamos y ayudas económicas directas concedidas por el Gobierno de Navarra. En dicho certificado o nota simple se consignarán también, en su caso, los cambios de titularidad de la vivienda y cancelaciones de hipotecas.

3. Certificación expedida por la entidad local correspondiente acreditativa de la devolución de los ingresos correspondientes a los tributos, o exención de los mismos, de los que se hubiera beneficiado, incrementados con los intereses legales de dicho importe desde el momento de la exención o bonificación.

4. Certificación acreditativa de la devolución al Gobierno de Navarra del importe de la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, incrementado con los intereses legales desde la fecha de exención.

5. Certificación acreditativa del ingreso de la devolución al Gobierno de Navarra del importe de las ayudas económicas personales, subvenciones y subsidiaciones de intereses satisfechas por los mismos, incrementado con los intereses legales que correspondan desde su concesión.

6. Certificación acreditativa de la devolución a la Administración del Estado del importe de las ayudas económicas personales, subvenciones y subsidiaciones de intereses satisfechas por los mismos, incrementado con los intereses legales que correspondan desde su concesión.

7. Cédula parcelaria expedida por el Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra.

Artículo 41. *Resolución sobre la descalificación.*

1. La descalificación será autorizada o denegada por resolución motivada del Departamento competente en materia de vivienda.

2. De la resolución se dará traslado al interesado, al Ayuntamiento en que se ubique la vivienda, al Departamento competente en materia de economía y hacienda y al Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, se notificará al Ministerio competente en materia de vivienda cuando la correspondiente vivienda haya tenido acceso a ayudas estatales.

Subsección 2.^a Autorización administrativa de desocupación

Artículo 42. *Autorización administrativa de desocupación.*

1. Son causas que pueden motivar la autorización administrativa de desocupación de una vivienda protegida, las siguientes:

a) Necesidad debidamente acreditada de trasladarse de domicilio por motivos laborales o de estudios.

b) Necesidad debidamente acreditada de trasladarse de domicilio por motivos de salud, ya concurran en el propietario de la vivienda protegida, o en cualquier miembro de su familia.

c) Cualquier otro que, a juicio del Departamento competente en materia de vivienda, pueda justificar la desocupación de la vivienda protegida, siempre y cuando se haya intentado previamente por su propietario la venta o alquiler de la misma, y se acredite la imposibilidad de ocupación por parte de un familiar de hasta 2.º grado de consanguinidad.

2. Las causas que motiven la solicitud de autorización administrativa para desocupar una vivienda protegida deben concurrir en la persona que la solicita con posterioridad a la fecha en que se hubiera elevado a escritura pública el contrato de adjudicación o compraventa de la vivienda protegida que se pretende desocupar.

3. La autorización administrativa de desocupación podrá concederse por un periodo de hasta 3 años en función de las necesidades que se aprecien en cada caso.

4. Asimismo, si se acredita la imposibilidad de ocupar la vivienda en el plazo legalmente establecido, se permitirá su uso por un familiar de hasta 2.º grado de consanguinidad siempre y cuando no se perciba precio o renta alguna como contraprestación.

Artículo 43. *Procedimiento de concesión de la autorización administrativa de desocupación.*

1. Cuando se solicite la autorización administrativa de desocupación de una vivienda protegida, o su uso por un familiar de hasta 2.º grado de consanguinidad, no se exigirá la devolución de las ayudas públicas que se hubieran otorgado por la adjudicación o compra de la vivienda.

2. Las solicitudes administrativas de desocupación de una vivienda protegida, o de su uso por un familiar, deberán resolverse en el plazo máximo de 3 meses. Transcurrido este plazo sin que la persona solicitante hubiera obtenido respuesta del Departamento competente en materia de vivienda, la autorización se podrá entender otorgada en los términos de lo dispuesto en este Decreto Foral.

CAPÍTULO III

Actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 44. *Calificación de las actuaciones de rehabilitación.*

1. La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las condiciones exigidas para la rehabilitación protegida de edificios y viviendas, e incluye las resoluciones de calificación provisional y de calificación definitiva.

2. Las obras de rehabilitación no podrán iniciarse hasta la obtención de la calificación provisional de la rehabilitación protegida.

Artículo 45. *Actuaciones protegibles.*

1. Las actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios y viviendas podrán tener por objeto:

a) Obtener o mejorar la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio en el que el cincuenta por ciento, al menos, de su superficie útil total, deducidas la planta baja y las superficies bajo rasante, se destine a vivienda.

Se consideran obras para la adecuación estructural las que proporcionan al edificio condiciones suficientes de seguridad constructiva, de modo que resulte garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez, en las condiciones establecidas por el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

Se consideran obras para la adecuación funcional las que proporcionan al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento y

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

seguridad frente a accidentes y siniestros, así como aquellas actuaciones que consigan la accesibilidad universal y diseño para todas las personas. Asimismo se incluirá la renovación de revestimientos y acabados en elementos comunes que resulten necesarios como consecuencia de la ejecución de las obras incluidas en el presupuesto protegible.

b) Realizar obras de mejora que posibiliten, en los edificios y viviendas, ahorro de consumo energético y adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, antenas colectivas, protección contra incendios, ventilación, ruidos y saneamiento, y la instalación de calefacción mediante unidades de obra incorporadas permanentemente a la edificación.

c) Obtener o mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Las obras deberán permitir el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

Es requisito necesario que el edificio cuente con suficiente adecuación estructural y funcional. Se exceptúan de este requisito las condiciones de accesibilidad por discapacidad.

d) Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

Se consideran obras para la adecuación de la accesibilidad y el diseño para todas las personas las que tengan por finalidad la supresión de barreras para facilitar su acceso y uso por personas con discapacidad.

e) Ampliar el espacio habitable de la vivienda siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados. El diseño de los edificios rehabilitados excluirá la posibilidad física de anexión de espacios adyacentes a las viviendas.

f) Crear nuevas viviendas como resultado de ampliar o unir las viviendas existentes o sus locales anexos, siempre que las nuevas viviendas resultantes no excedan de 120 metros cuadrados útiles y cumplan las condiciones establecidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra. La actuación no podrá incrementar el volumen de la envolvente de la edificación existente ni su superficie construida.

g) Crear nuevas viviendas como resultado de dividir o segregar las viviendas existentes o sus locales anexos, siempre que las nuevas viviendas resultantes cumplan las condiciones establecidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra. La actuación no podrá incrementar el volumen de la envolvente de la edificación existente ni su superficie construida.

h) Mejorar la eficiencia de las instalaciones térmicas centralizadas de edificios. A estos efectos, las redes de calor urbanas que distribuyan energía térmica a múltiples edificios o emplazamientos se considerarán instalaciones centralizadas. Al menos el 50% de la demanda de las redes de calor deberá corresponder al sector residencial.

Dichas actuaciones de mejora deberán alcanzar las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-HE-2. Rendimiento de las instalaciones térmicas).

Se incluyen entre estas actuaciones el anillado de la instalación interior de calefacción de las viviendas cuando sea ésta la solución para cumplir con el requisito de instalación de sistemas y elementos de regulación y medición del consumo por vivienda que establezca la normativa de aplicación.

2. La ejecución de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse en él para obtener seguridad estructural y constructiva, suministro eléctrico, correcta distribución de agua, adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y estanqueidad frente a la lluvia.

3. No son actuaciones protegibles las siguientes:

a) Las que incluyan el vaciado interior de los edificios, entendiéndose que se da esa circunstancia cuando se demuele, superpone o sustituye más del 60% de la superficie de los forjados horizontales, excluidos de dicho cómputo la cubierta del edificio y los derribos que, en su caso, prevea el planeamiento urbanístico. Se permitirán vaciados por encima del porcentaje citado en edificios de uso residencial cuya antigüedad supere los 100 años cuando su estado de deterioro lo aconseje, se mantengan sus fachadas y demás elementos

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

de interés y el edificio sea bien de interés cultural, o se encuentre inventariado por el Departamento competente en materia de patrimonio histórico, o catalogado en los planeamientos urbanísticos como en estado de conservación, si su configuración arquitectónica impide en los mismos actuaciones calificables como viviendas de protección oficial o de precio tasado. Asimismo, se permiten los derribos y nuevas construcciones en las operaciones de renovación previstas en el número 2 del artículo 56 del presente Decreto Foral.

b) Las que incluyan el derribo de fachadas exteriores del edificio, excepto si no conllevan su vaciado interior.

c) Las que incluyan la ampliación de la superficie útil de la vivienda por encima de los límites señalados en el punto e) del apartado 1 de este artículo, o la creación de nuevas viviendas de superficie superior a ese límite.

d) En el caso de actuaciones sobre las instalaciones térmicas centralizadas de edificios: las consistentes en descentralización de instalaciones térmicas colectivas (paso de instalaciones centralizadas a instalaciones individuales), las actuaciones de mantenimiento de la instalación y las actuaciones realizadas en el interior de las viviendas, con la única excepción del anillado de la instalación interior de calefacción de las viviendas cuando sea esta la solución para cumplir con el requisito de instalación de sistemas y elementos de regulación y medición del consumo por vivienda que establezca la normativa de aplicación. No será protegible la realización de otras medidas para cumplir con esta normativa, tales como la instalación de dispositivos repartidores de costes de calefacción.

4. Las obras de acabados en elementos comunes o privativos de las viviendas sólo serán objeto de protección pública cuando vengan exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación que afecten a elementos estructurales, por actuaciones de accesibilidad universal y diseño para todas las personas o por la necesidad de cumplir las condiciones legales de habitabilidad.

5. La calidad y precio de los acabados que se sustituyan en las condiciones del punto anterior, serán similares a la de los acabados preexistentes. Si fueran de calidad superior, se computarán en el presupuesto protegible con el precio de las unidades de obra de calidad similar a las que se repongan.

Artículo 46. *Condiciones mínimas de los edificios y viviendas para su calificación como actuación protegible.*

A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación sólo podrán realizarse en inmuebles que reúnan las siguientes condiciones:

1. Antigüedad superior a 25 años con respecto a la fecha de finalización de la construcción, excepto cuando se trate de realizar adaptaciones sobrevenidas de las viviendas o edificios que sean pertinentes para su uso por parte de personas con discapacidad usuarias de la vivienda o pertenecientes a su unidad familiar, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica de aplicación obligatoria.

2. Adaptación a lo que disponga el planeamiento urbanístico. Cuando se trate de edificaciones fuera de ordenación, se exigirá que el planeamiento no prevea su sustitución por otras destinadas a usos distintos.

3. Organización espacial y características constructivas que garanticen que las obras de rehabilitación permitan cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas.

4. Si se hubiera denegado la calificación provisional a una determinada actuación de rehabilitación, no se podrá volver a solicitar nueva calificación provisional en el mismo edificio o, en su caso, vivienda si se hubieran efectuado las obras que hubieran motivado la denegación inicial.

5. Garantizar, mediante el correspondiente certificado o de acuerdo con lo que se establezca en la normativa que regule el informe de evaluación de los edificios, que con las obras de rehabilitación se asegura la adecuación estructural y funcional de la edificación objeto de la actuación protegible, excepto la relativa a la accesibilidad para personas con discapacidades que afecten a su movilidad cuando no resulte posible por sus concretas características arquitectónicas o por su ubicación.

Artículo 47. *Concepto de presupuesto general, presupuesto protegible y presupuesto subvencionable en rehabilitaciones protegidas.*

1. El presupuesto general resultará de la adición al presupuesto de ejecución material de las obras previstas, los gastos generales y el beneficio industrial hasta un máximo del 15%, entre ambos, del presupuesto de ejecución material.

2. El presupuesto protegible resultará de la eliminación del presupuesto general de las partidas que no pueden incluirse dentro de las actuaciones protegibles. A este resultado se sumarán hasta un máximo del 10% del coste de los honorarios de profesionales por el proyecto y la dirección de obra, y las tasas de licencia municipal de obra que le correspondan. Asimismo, los honorarios correspondientes al Informe de Evaluación de Edificios formarán parte del presupuesto protegible de las actuaciones de Rehabilitación Protegida cuya calificación provisional se solicite en los cinco primeros años a contar desde la fecha del referido Informe.

En ningún caso se incluirá dentro del presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación las cantidades a abonar en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido o de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

3. El presupuesto subvencionable de las actuaciones de rehabilitación protegida será el que sirva de base para el cálculo de las subvenciones y será igual al presupuesto protegible, si no se viera reducido por los límites que al presupuesto subvencionable se establecen en el presente Decreto Foral.

Artículo 48. *Límites de los diferentes presupuestos.*

1. El presupuesto general, que comprende tanto actuaciones protegibles como otras que no lo son, carece de límites inferior o superior.

2. Límites del presupuesto protegible.

El presupuesto protegible será determinado por el Departamento competente en materia de vivienda en función de lo previsto en esta sección y de la valoración de calidades y precios medios en obras de la misma naturaleza y tendrá los siguientes límites:

a) Inferior: Únicamente podrán recibir calificación como actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo presupuesto protegible correspondiente a viviendas, sin incluir los locales, dividido por el número de viviendas resultante tras la actuación, dé como resultado una cantidad igual o superior a 2.000 euros por vivienda.

b) Superior: Sólo podrán calificarse como actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo presupuesto protegible no exceda por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y anejos los correspondientes establecidos para las viviendas de protección oficial en el momento de solicitud de calificación provisional.

Cuando la superficie útil de la vivienda a rehabilitar exceda de 120 metros cuadrados, el presupuesto protegible máximo será el resultado de multiplicar 120 por el precio máximo de venta del metro cuadrado útil de vivienda de protección oficial en el momento de solicitud de calificación provisional.

En las actuaciones que afecten a la totalidad de un edificio o a sus elementos comunes, el límite del presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil total computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales que participen de los costes de la ejecución, con los límites establecidos en el presente artículo. La superficie computable de los locales comerciales no podrá exceder del cuarenta por ciento de la superficie computable total de las viviendas.

Cuando las obras de rehabilitación de la vivienda se extiendan a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de agricultores y ganaderos, vinculados a la vivienda rehabilitada, al presupuesto máximo deducido de la superficie de la vivienda, se le podrá añadir el correspondiente a los anejos con un límite de 100 metros cuadrados aunque fuera mayor.

3. Límites del presupuesto subvencionable.

El presupuesto subvencionable tiene como límite inferior el establecido en el punto a) del apartado 2 de este artículo y no podrá superar el 50% del módulo ponderado aplicable

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

multiplicado por la superficie útil de vivienda, con un límite máximo de 120 metros cuadrados, sumado al 20% del módulo ponderado aplicable multiplicado por la superficie útil de los anejos y sin superar en ningún caso el presupuesto protegible.

4. A efectos de rehabilitación, la superficie útil se calculará aplicando lo dispuesto en el artículo 21 del Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 49. *Contenido y efectos de las resoluciones de calificación.*

1. En las resoluciones de calificación se harán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Normativa que determine el régimen de financiación de las actuaciones objeto de la calificación.

b) Identificación del solicitante: nombre o razón social, identificación fiscal, domicilio.

c) Número y superficie útil de las viviendas.

d) Régimen de cesión o uso de las viviendas.

e) Módulo ponderado aplicable.

f) Expresión del sometimiento de los préstamos cualificados y ayudas económicas que puedan concederse a las limitaciones establecidas en el presente Decreto Foral.

g) Expresión de que los préstamos cualificados y ayudas económicas directas estimadas estarán sometidos, en su posible concesión y condiciones, a las limitaciones establecidas en el presente Decreto Foral, incluida la disponibilidad presupuestaria suficiente.

h) En su caso, referencia a la necesidad de autorización del Departamento competente en materia de patrimonio histórico por tratarse de actuaciones en inmuebles que la requieran.

i) Obras a realizar.

j) Especificación de los efectos de calificación definitiva y de cédula de habitabilidad que, en su caso, derivará de la diligencia del Departamento competente en materia de vivienda relativa a la terminación de obra.

k) Indicación expresa del plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de la calificación provisional para el inicio de las obras, y del plazo máximo de treinta y seis meses a partir de la misma fecha para terminirlas.

2. Únicamente se considerarán protegibles las actuaciones que se inicien después de la calificación provisional. En el caso de que las obras se inicien antes de la obtención de la calificación provisional, la actuación en su conjunto no se considerará protegible.

3. La calificación provisional surtirá efectos de informe favorable previo a licencia respecto del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y de la normativa básica de edificación, aunque limitado exclusivamente a los elementos del edificio afectados por las obras calificadas y posibilitará el acceso a préstamos cualificados para financiar las obras de rehabilitación.

4. Se considerará como fecha de calificación definitiva la misma de la diligencia de terminación de obra. Dicha diligencia surtirá efectos de calificación definitiva de rehabilitación.

5. La vivienda objeto de rehabilitación protegida deberá destinarse a residencia habitual y permanente de quien solicitó las correspondientes ayudas, excepto cuando haya sido solicitada por promotores en alquiler o por comunidades de propietarios.

Artículo 50. *Tramitación de la calificación provisional de rehabilitación.*

La solicitud de calificación provisional se presentará en el Departamento competente en materia de vivienda, o en las Oficinas de Rehabilitación designadas por el propio Departamento conforme a la normativa aplicable, acompañada de los siguientes documentos:

1. Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

2. Acreditación de la propiedad, usufructo, alquiler o derechos análogos sobre la vivienda a rehabilitar. La propiedad, el usufructo y los derechos reales se acreditarán mediante certificado o nota simple informativa del Registro de la Propiedad, especificando la inexistencia de otras cargas o derechos reales que hagan inviable la rehabilitación planteada. Cuando el promotor sea arrendatario, deberá presentar el contrato de arrendamiento u otra documentación que acredite su condición de inquilino, así como la autorización del propietario para promover la rehabilitación.

3. Proyecto técnico que contenga:

- a) Descripción de las actuaciones que se llevarán a cabo.
- b) Datos relativos a la fecha de construcción del inmueble y de la vivienda.
- c) Indicación de la superficie útil de la vivienda y, en su caso, del inmueble.
- d) Presupuesto de las obras a realizar suscrito por su promotor y por la persona encargada de su ejecución o por el técnico correspondiente cuando las obras precisen proyecto y dirección facultativa.
- e) Plazo máximo previsto de ejecución de las obras.
- f) Fotografía del edificio en el que se proyecte la rehabilitación.

Cuando no resulte preceptiva la redacción de proyecto técnico, la documentación citada en este apartado podrá ser suplida por la presentación de una memoria que incorpore los datos correspondientes.

4. Licencia municipal de obra o compromiso de solicitarla.

5. Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente, excepto cuando los promotores sean comunidades de vecinos, o bien arrendadores.

6. En el caso de actuaciones de rehabilitación promovidas por comunidades de vecinos, declaración responsable relativa a la existencia e identificación del código de registro del Informe de Evaluación de Edificios cuando el edificio objeto de la rehabilitación tenga la obligatoriedad de disponerlo.

7. Referencia catastral de la vivienda, mediante cédula parcelaria, recibo de la Contribución Territorial, certificado municipal u otro documento acreditativo de la situación catastral.

8. Declaración responsable de los solicitantes de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

9. Cualquier otra autorización administrativa legalmente exigible, o compromiso de solicitarla.

10. En los casos en que sea necesario, el Departamento competente en materia de vivienda, directamente o a través de la correspondiente Oficina de Rehabilitación, podrá requerir:

- a) Certificación de acuerdos entre los propietarios o entre éstos y los inquilinos, así como copia de los mismos, en su caso.
- b) Dirección facultativa de las obras, si éstas lo requieren.
- c) Justificación de la antigüedad de la edificación.
- d) Justificación del destino de la vivienda a rehabilitar como residencia habitual y permanente.

Artículo 51. *Plazos máximos de ejecución de la rehabilitación y desistimiento.*

1. Las obras de rehabilitación protegida deberán iniciarse en un plazo máximo de seis meses contados desde la fecha de otorgamiento de la calificación provisional, debiendo solicitarse la calificación definitiva en un plazo máximo de treinta y seis meses contados desde dicha calificación provisional. El Departamento competente en materia de vivienda podrá justificadamente prorrogar los plazos indicados, a instancia del promotor de la actuación, hasta un máximo de dieciocho meses más, siempre y cuando la solicitud se formalice con anterioridad al vencimiento del plazo inicial.

2. En el caso de que la solicitud de calificación definitiva no se presentara en el plazo establecido en el apartado anterior, el expediente se archivará directamente mediante Resolución del Director General competente en materia de vivienda.

3. Si el promotor desiste del expediente de rehabilitación protegida calificado provisionalmente, no podrá solicitar nueva calificación provisional salvo que hayan transcurrido más de doce meses contados desde dicho desistimiento.

Artículo 52. *Tramitación de la calificación definitiva de rehabilitación.*

1. El promotor deberá solicitar la calificación definitiva en el plazo máximo de un mes desde la terminación de las obras, aportando:

- a) Licencia municipal de obra, si no la aportó para la calificación provisional.
- b) Certificado de final de obra expedido por la dirección facultativa de la obra, y visado por el correspondiente Colegio Profesional si la obra requirió proyecto técnico. El Departamento competente en materia de vivienda comprobará que la obra amparada por la calificación se ha realizado, haciéndolo constar mediante diligencia.
- c) Facturas correspondientes a las obras realizadas.
- d) Certificado acreditativo del empadronamiento en la vivienda rehabilitada de quien solicitó las correspondientes ayudas expedido, como máximo, con una antelación de un mes contado desde que se solicite la calificación definitiva.

2. Si durante la ejecución de las obras de rehabilitación se constatará el incumplimiento de algún requisito esencial, sin el cual no se hubiera concedido la calificación provisional al expediente, el Departamento competente en materia de vivienda, previa audiencia a la persona interesada, procederá de oficio al archivo del expediente declarándola decaída en su derecho a la tramitación de la calificación definitiva.

Artículo 53. *Acreditación e incidencias de titularidad.*

1. El promotor del expediente de rehabilitación deberá acreditar sus derechos de dominio, uso y/o disfrute sobre las fincas que vayan a figurar en la calificación de rehabilitación protegida, así como la inexistencia de cargas que impidan la viabilidad de la rehabilitación planteada. La acreditación se efectuará mediante nota simple informativa del Registro de la Propiedad de antigüedad no superior a dos meses con respecto a la fecha de solicitud de calificación provisional. Mediante causa justificada, podrá concederse una prórroga del plazo para presentar la acreditación. En todo caso, la presentación de la misma deberá ser anterior a la calificación definitiva.

2. Cuando la titularidad de la vivienda cambie durante la tramitación del expediente, el nuevo titular deberá solicitar el reconocimiento como promotor antes de la calificación definitiva. En tal caso, se tendrán en cuenta sus ingresos familiares ponderados en el momento de solicitar su inclusión como nuevo promotor.

a) Si el promotor fallece durante la tramitación del expediente, los herederos podrán solicitar su inclusión en el expediente como nuevos promotores, previa acreditación de la titularidad registral. Cuando se solicite el cambio de promotor por esta causa en un plazo de dos meses a partir de la fecha del fallecimiento, se otorgará un plazo no inferior a tres meses ni superior a seis desde la fecha de la calificación definitiva para acreditar la nueva titularidad registral.

b) Si el promotor fallece después de la calificación definitiva y antes del abono de la subvención, ésta se abonará a quienes acrediten, en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de calificación definitiva, ser sus herederos.

3. Las actuaciones protegibles y la financiación cualificada que en el momento de la calificación definitiva hubiera podido corresponder a los promotores sólo se otorgarán a quienes acrediten los derechos de dominio, uso y/o disfrute requeridos para ello, con las salvedades previstas en el presente artículo.

4. Cuando la vivienda esté cedida en usufructo, el usufructuario podrá promover la rehabilitación debidamente autorizado por el nudo propietario o por la legislación aplicable. Además, quien ostente la nuda propiedad de una vivienda podrá asociarse con el usufructuario como promotores de la rehabilitación.

Artículo 54. Declaración de Áreas de Rehabilitación Preferente.

1. A los efectos de percepción de beneficios establecidos en el presente Decreto Foral, el Departamento competente en materia de vivienda podrá declarar Áreas de Rehabilitación Preferente.

Los criterios que regirán para la determinación de estas Áreas serán:

a) Ubicarse en zonas consolidadas por la edificación hace más de 50 años que cuenten con planeamiento urbanístico adecuado, que podrá ser un Plan Especial de Protección y/o Reforma Interior o, si se trata de municipios con una población inferior a 3.000 habitantes, el propio Plan General Municipal, siempre que las determinaciones del mismo para estas áreas estén pormenorizadas de un modo equivalente al de los citados Planes Especiales.

b) Contar con ordenanza municipal específica de apoyo a la rehabilitación en vigor para tales áreas con una dotación presupuestaria no inferior al 1% del módulo ponderado aplicable por habitante del área y año.

2. Asimismo, podrán ser declarados Áreas de Rehabilitación Preferente los centros históricos y conjuntos edificados en los que esté en vigor un Plan Especial de Protección y/o Reforma Interior que afecte a centros históricos o conjuntos continuos de edificaciones en los que más del 70% de los edificios tenga una antigüedad superior a 50 años. Este porcentaje se elevará al 90% de los edificios cuando se trate de conjuntos dispersos de edificaciones tradicionales rurales. La declaración de Áreas de Rehabilitación Preferente requerirá, en su caso, informe previo de la Oficina de Rehabilitación en cuyo ámbito queden ubicadas. Será necesario, asimismo, que exista una ordenanza municipal de ayudas específicas a la rehabilitación de estas áreas, con una dotación presupuestaria no inferior al 1% del módulo ponderado aplicable por habitante del área y año.

Sección 2.ª Ayudas a la rehabilitación**Artículo 55. Subvenciones a actuaciones de rehabilitación de promotores usuarios.**

1. Una vez obtenida la calificación definitiva de rehabilitación protegida, el Departamento competente en materia de vivienda iniciará el procedimiento de abono de las subvenciones correspondientes, conforme a los siguientes porcentajes aplicados al presupuesto subvencionable y de acuerdo con el coste real de las actuaciones:

Ingresos familiares ponderados (N.o de veces el IPREM)	Porcentaje de subvención
Hasta 2,5 veces.	10% en edificios de menos de 50 años y más de 25. 20% en edificios de 50 años o más. Un 45 % en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando la persona solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años, o inferior a 35 años. 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando se destinen a la adaptación interior de viviendas de personas con discapacidad igual o superior al 40%.
Entre 2,5 y 3,5 veces.	5% en edificios de menos de 50 años y más de 25. 10% en edificios de 50 años o más. Un 30 % en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando la persona solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años, o inferior a 35 años. 40% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando se destinen a la adaptación interior de viviendas de personas con discapacidad igual o superior al 40%.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

Ingresos familiares ponderados (N.o de veces el IPREM)	Porcentaje de subvención
Familias numerosas, víctimas del terrorismo, jóvenes, víctimas de violencia de género, beneficiarios de renta de inclusión social	Además de la subvención que correspondería en aplicación de lo previsto en los restantes apartados del presente cuadro, si se destina a uso propio se tendrá derecho a: Un 10% adicional en el caso de las familias numerosas de categoría especial y un 5% adicional en el caso de las familias numerosas de categoría general. Un 5% adicional en el caso de las víctimas del terrorismo que realicen los gastos de adaptación a las que se refiere el art. 23.2 de la Ley Foral 9/2010, de 28 de abril, de ayuda a las víctimas del terrorismo. Un 5% adicional en el caso de las víctimas de violencia de género que reúnan tal condición de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida. Un 5% adicional en el caso de unidades familiares perceptores de renta de inclusión social (o prestación similar que la sustituya) en el momento de solicitar la calificación provisional del expediente. Los porcentajes adicionales indicados en el presente cuadro no serán acumulables entre sí.

La parte general de la base imponible del solicitante en la declaración de renta exigida de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de este Decreto Foral, más las rentas exentas de tributación obtenidas durante dicho ejercicio, deberá superar, en todo caso, la décima parte del presupuesto protegible. A estos efectos, cuando una vivienda haya sido objeto de anteriores actuaciones de rehabilitación protegida, se sumarán los presupuestos protegibles y subvencionables de tales actuaciones que hayan obtenido calificación provisional en los cinco años anteriores a la fecha de solicitud de la nueva calificación provisional, para determinar en su conjunto los límites vigentes de los citados presupuestos.

2. El procedimiento de abono de las subvenciones a comunidades de vecinos por mejora de la envolvente térmica o por supresión de barreras arquitectónicas que afecte a elementos comunes del edificio, se iniciará una vez se obtenga la calificación definitiva del expediente, conforme a los siguientes porcentajes aplicados al presupuesto subvencionable y de acuerdo con el coste real de las actuaciones:

Comunidades de vecinos	Porcentaje de subvención sobre el presupuesto subvencionable
En el caso de edificios de vivienda en cuya construcción no fue aplicable DB-HE del Código Técnico de la Edificación, mejora de la envolvente térmica del edificio con objeto de aumentar su nivel de aislamiento, alcanzando las exigencias del Código Técnico de la Edificación para edificios de nueva construcción; (CTE-DB-HE.1 Limitación de demanda energética). A estos efectos, por envolvente térmica del edificio se entenderá el conjunto de sus elementos constructivos en contacto con el ambiente exterior. Los referidos elementos son: las fachadas exteriores e interiores, la cubierta y los forjados sobre porches y vuelos.	40%
Implantación de ascensor en edificios de más de 25 años que carecían del mismo y adaptación completa a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos desde la entrada del edificio hasta las de todas sus viviendas.	45%
En edificios de más de 25 años de antigüedad que ya contaban con ascensor, adaptación completa a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos desde la entrada del edificio hasta las de todas sus viviendas.	30%
En edificios de más de 25 años que no contaban con ascensor, instalación del mismo y adaptación parcial a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación completa.	25%
En edificios de más de 25 años que ya contaban con ascensor adaptación parcial a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación completa.	20%
En el caso de actuaciones de mejora de la eficiencia de las instalaciones térmicas centralizadas de edificios que alcancen las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-HE-2. Rendimiento de las instalaciones térmicas).	40%

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

Comunidades de vecinos	Porcentaje de subvención sobre el presupuesto subvencionable
En el caso del anillado de la instalación interior de las viviendas cuando sea ésta la solución para cumplir con el requisito de instalación de sistemas y elementos de regulación y medición del consumo por vivienda que establezca la normativa de aplicación.	20%

Las obras de la naturaleza que se expresan en el cuadro anterior sólo podrán acogerse a rehabilitación protegida en cuanto sean promovidas por comunidades de vecinos.

No obstante lo anterior, los propietarios de edificios de viviendas completos que las destinen a alquiler o, en su caso, también a domicilio de dichos propietarios, podrán acogerse a las ayudas establecidas en este apartado, con las limitaciones fijadas en el siguiente apartado.

Se considerará que se produce una adaptación completa a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos, y por tanto se podrá ser beneficiario de la ayuda máxima a los efectos previstos en cuadro anterior, cuando se alcanzan los valores establecidos en la tabla 2, tolerancias admisibles, del DA DB-SUA/2.

La cabina de elevador de dimensiones inferiores a setenta centímetros de anchura por noventa centímetros de fondo y las plataformas elevadoras no cabinadas, se considerará que no mejora las condiciones de accesibilidad, por lo que no tendrá derecho a las ayudas establecidas para esta actuación.

En los expedientes de mejora de la envolvente térmica del edificio promovidos por comunidades de vecinos que se acojan a las ayudas establecidas en el presente artículo, será requisito para proceder a su calificación provisional adjuntar al proyecto un certificado de eficiencia energética del edificio, debidamente registrado, en su estado previo a la ejecución de las obras. Del mismo modo, para obtener la calificación definitiva del expediente, será requisito presentar un nuevo certificado de eficiencia del edificio, igualmente registrado, con sus características una vez finalizadas las obras.

El coste de ambos certificados se podrá añadir al presupuesto de las obras que se presente para su calificación provisional.

Las subvenciones a las comunidades de vecinos descritas en este apartado son susceptibles de estar financiadas por fondos estructurales de la UE, conforme lo previsto en el artículo 86 de este Decreto, sin perjuicio que el porcentaje de subvención concedido a la comunidad sea inferior al 50%.

3. Las subvenciones máximas a conceder en cada uno de los expedientes de rehabilitación, son las siguientes:

- En expedientes promovidos por comunidades de vecinos será la que resulte de multiplicar 5.000 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente.

- En el caso de edificios sin ascensor que alcancen la adaptación completa, la subvención máxima será la que resulte de multiplicar 8.000 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente, excepto cuando el número de viviendas por núcleo de comunicación vertical sea inferior a 11, en cuyo caso el límite será de 10.000 euros por vivienda. En el caso de edificios con ascensor que no alcancen la adaptación completa, la subvención máxima será de 3.000 euros multiplicados por el número de viviendas que contenga.

- En expedientes que tengan por objeto la rehabilitación de la envolvente térmica, la subvención máxima será la que resulte de multiplicar 6.000 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente.

- En el caso de expedientes de rehabilitación en los que resulten beneficiarias las personas físicas, la subvención máxima a conceder será de 12.000 euros por vivienda, excepto en el caso de las viviendas que se encuentren en Áreas de Rehabilitación Preferente o de las viviendas unifamiliares que como resultado de la actuación de rehabilitación sigan siéndolo, donde la subvención máxima será de 25.000 euros por vivienda. A los efectos de lo dispuesto en este apartado, dentro del concepto de viviendas unifamiliares se entenderán incluidas las viviendas aisladas o adosadas horizontalmente, aun cuando éstas últimas pudieran compartir en planta bajo rasante, garajes o trasteros

mancomunados. En ningún caso se considerarán como viviendas unifamiliares las viviendas incluidas en un edificio que cuente con unidades de uso distintas superpuestas verticalmente, salvo que todas ellas estén vinculadas a una sola vivienda.

– En los expedientes de rehabilitación que se tramiten de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de este Decreto Foral, la subvención máxima será la que resulte de multiplicar 12.000 euros por el número de viviendas que contenga el expediente.

– En expedientes que tengan por objeto la mejora de la eficiencia de las instalaciones térmicas centralizadas de edificios, la subvención máxima será la que resulte de multiplicar 6.000 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente. En el caso concreto de obras de anillado de la instalación interior de las viviendas cuando sea esta la solución para cumplir con el requisito de regulación y medición del consumo por vivienda que establezca la normativa de aplicación, la subvención máxima será la que resulte de multiplicar 3.000 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente.

Artículo 56. *Áreas de Rehabilitación Preferente y Proyectos de Intervención Global.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda podrá aprobar Proyectos de Intervención Global en zonas que se delimiten dentro de Áreas de Rehabilitación Preferente.

2. Las rehabilitaciones, renovaciones o construcciones de edificios incluidos en Proyectos de Intervención Global podrán acceder a subvenciones por un importe máximo del 60% del módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda, siempre y cuando se trate de edificios completos de viviendas cuyos promotores sean Administraciones públicas o sociedades públicas.

3. Estas subvenciones se percibirán tras haber finalizado la obra, en la forma que prevea la Resolución que autorice la actuación y el correspondiente gasto. Esta Resolución podrá ser la misma que apruebe los Proyectos de Integración Global u otra que se dicte en su desarrollo. En estas actuaciones no serán de aplicación los límites de presupuesto o de coste establecidos en este Decreto Foral para las actuaciones de rehabilitación. Durante treinta años a partir de la fecha de terminación de las obras el precio de venta por metro cuadrado útil de estas viviendas en primeras y posteriores transmisiones no será superior al que corresponda a las viviendas de precio tasado. Sobre dichas transmisiones se establecerá por treinta años un derecho de tanteo y retracto convencional a favor de la Comunidad Foral de Navarra. A tal efecto, el Departamento competente en materia de vivienda podrá declarar beneficiarios de las viviendas obtenidas en ejercicio de estos derechos al Ayuntamiento en cuyo término se ubique la actuación, o a la sociedad instrumental que designe dicho Departamento. Si las viviendas se destinasen a alquiler, el precio de éste no excederá por metro cuadrado útil del máximo establecido para las viviendas de protección oficial.

Artículo 57. *Subvenciones para rehabilitación de edificios y viviendas destinadas al alquiler.*

1. Los promotores de rehabilitación cuyas viviendas se cedan en arrendamiento podrán acceder a las siguientes subvenciones:

En Áreas de Rehabilitación Preferente, si la edificación tiene más de 50 años y la renta anual no excede de la equivalencia a una VPO de la misma superficie útil.	40% del presupuesto subvencionable, siempre que no exceda del 26% del módulo ponderado multiplicado por la superficie útil de la vivienda hasta un máximo de 120 m ²
En edificios y viviendas de 50 años o más, si la renta anual no excede de la equivalente a una VPO de la misma superficie útil.	22% del presupuesto subvencionable, siempre que no exceda del 14% sobre el precitado módulo ponderado (máximo de 120 m ²)
En edificios y viviendas de entre 25 y 50 años, si la renta anual no excede de la equivalente a una VPO de la misma superficie útil.	11% del presupuesto subvencionable, siempre que no exceda del 7% del precitado módulo ponderado (máximo de 120 m ²)

2. Para la percepción de la subvención es necesario justificar el arrendamiento existente, o aportar los contratos de los nuevos arrendamientos, antes de que transcurra un año a partir de la calificación definitiva. Las viviendas arrendadas deberán permanecer en este régimen durante al menos 5 años de arrendamiento efectivo. Si se desocupan durante los 5 primeros años contados desde la calificación definitiva, el promotor podrá optar entre

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

alquilarlas de nuevo a precio por metro cuadrado no superior al de las viviendas de protección oficial, o devolver la subvención, o solicitar la inscripción de la vivienda en la bolsa de alquiler. Se presumirá que no hay arrendamiento cuando no se constaten ingresos por inmuebles arrendados en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del promotor arrendador.

3. El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, podrá conceder una subvención equivalente al 50% del coste de las obras de rehabilitación, con un máximo de 15.000 euros por vivienda, que se considere necesaria:

- para dotar a las viviendas propiedad de las entidades locales de condiciones adecuadas para poder proceder al arrendamiento de las mismas. La entidad local, en el momento de solicitarse la calificación provisional, deberá acreditar que las viviendas no se habían destinado al arrendamiento o cesión en el último año.

- para realizar el cambio de uso a vivienda de locales propiedad de entidades locales o promotores públicos situados en planta baja o entreplanta y que posibilite la obtención de la cédula de habitabilidad previo cumplimiento de la normativa urbanística y las condiciones de habitabilidad contenidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Foral de Navarra.

Las viviendas rehabilitadas o creadas deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante los 10 años siguientes a la calificación definitiva de rehabilitación o la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad. Para la percepción de la subvención será necesario aportar los contratos de los nuevos arrendamientos, antes de que transcurra un año a partir de dichas fechas. El cambio de régimen de las viviendas implicará la devolución de la parte proporcional de la subvención percibida en función del tiempo restante hasta finalizar el plazo de 10 años.

4. Los promotores públicos que arrienden viviendas rehabilitadas y las entidades locales o promotores públicos que hayan rehabilitado o creado viviendas conforme el apartado anterior, durante los 10 años siguientes a la calificación definitiva de la rehabilitación o la concesión de la cédula de habitabilidad, podrán percibir una subvención igual al importe del alquiler, siempre que su precio anual por metro cuadrado útil de vivienda no exceda del 55 % del precio máximo aplicable y los ingresos familiares ponderados de los arrendatarios sean inferiores a 1,4 veces el IPREM en el momento de formalizarse el contrato de arrendamiento.

Artículo 58. *Subvenciones a la rehabilitación para unidades familiares en riesgo de exclusión social.*

1. Las actuaciones protegibles de rehabilitación de Viviendas de Integración Social se acomodarán a lo dispuesto en el capítulo V del presente decreto foral, con la siguiente salvedad: sea cual sea la antigüedad de las viviendas, la subvención otorgada corresponderá a la prevista para los edificios de más de cincuenta años, siempre y cuando los beneficiarios cumplan los requisitos de acceso a las actuaciones protegibles de esta naturaleza a que se refiere el artículo 68 del presente decreto foral. A tal efecto, el promotor de la rehabilitación podrá solicitar al departamento competente en materia de vivienda certificado acreditativo de la adscripción al régimen de Integración Social a nombre del mismo promotor.

2. Los adquirentes de Viviendas de Integración Social que cumplan los requisitos de acceso a las actuaciones protegibles de esta naturaleza a que se refiere el artículo 68 del presente decreto foral y las unidades familiares que sean receptoras de renta de inclusión social, o prestación similar que la sustituya, en el momento de solicitar la calificación provisional de rehabilitación tendrán derecho a percibir una subvención equivalente al 50% del coste de la rehabilitación que se considere necesaria para dotar a dichas viviendas de condiciones adecuadas a las circunstancias de dichos adquirentes. A estos efectos, en ningún caso se podrán requerir ingresos mínimos. El presupuesto protegible deberá ser igual o superior a 2.000 euros e inferior a 12.000 euros. Esta ayuda será incompatible con cualesquiera otras del Gobierno de Navarra para rehabilitación.

3. En función de las necesidades detectadas, por orden foral del titular del departamento competente en materia de vivienda, y a los solos efectos de este artículo, podrá modificarse

la antigüedad mínima exigible de los inmuebles a rehabilitar, así como ampliarse, concretarse o definirse el ámbito de las actuaciones protegibles necesarias para considerarse que se alcanzan condiciones adecuadas de la vivienda.

Artículo 59. *Préstamos cualificados para rehabilitación.*

Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación deberán reunir las características exigidas a los cualificados en los artículos 31 y concordantes del presente Decreto Foral, con las siguientes especificaciones:

- a) Las cuantías de los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, excluido el importe de la subvención.
- b) Los plazos de amortización abarcarán un máximo de treinta y cinco años.
- c) Los promotores de las actuaciones protegibles podrán solicitar préstamos cualificados de las entidades de crédito cuando el presupuesto protegible que corresponda financiar al solicitante, descontada la subvención, exceda de 9.000 euros por vivienda, cumpliendo las condiciones previstas en el artículo 31 y concordantes del presente Decreto Foral.

Artículo 60. *Tramitación de las solicitudes de ayudas para rehabilitación y percepción de las mismas.*

1. Las solicitudes de ayudas económicas para actuaciones de rehabilitación y las de calificación provisional se formularán conforme a los modelos oficiales aprobados por el Departamento competente en materia de vivienda.

2. El departamento impulsará de oficio el procedimiento de abono de la subvención, una vez acreditada la finalización de las obras mediante la correspondiente calificación definitiva del expediente, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de este decreto foral.

No obstante lo anterior, otorgada la calificación provisional se podrán entregar anticipos a cuenta en el caso de subvenciones concedidas al amparo del artículo 58 del presente decreto foral, a las entidades locales y a los entes sin ánimo de lucro firmantes del Convenio de Viviendas de Integración Social o Viviendas de Integración Social en arrendamiento, por un importe máximo renovable de 100.000 euros, previa presentación de aval suficiente que cubra el importe de la subvención concedida. El gasto financiero incurrido podrá incluirse entre los gastos de funcionamiento susceptibles de subvencionarse por el departamento competente en materia de derechos sociales en las correspondientes convocatorias anuales. Las entidades locales no vendrán obligadas a presentar aval.

3. El plazo de resolución de los expedientes deberá adecuarse a lo previsto en el artículo 6 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

CAPÍTULO IV

Condiciones del arrendamiento con y sin opción de compra y del derecho preferente de adquisición

Sección 1.ª Arrendamiento con opción de compra

Artículo 61. *Tipos de arrendamiento con opción de compra.*

Los tipos básicos de arrendamiento con opción de compra son los siguientes:

1. Alquiler con opción de compra de la misma vivienda protegida alquilada.
2. Alquiler con opción de compra sobre otra vivienda protegida distinta de la alquilada, en razón de:
 - a) Inadecuación de la vivienda alquilada a las necesidades de la unidad familiar en el momento de ejercitar la opción de compra conforme a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y en el artículo 14 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.
 - b) Previsiones de programas de Alquiler Joven, cuando en dicho programa se prevea el derecho a ejercer la opción de compra sobre otra vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el

artículo 14.1.b) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Artículo 62. *Requisitos generales para ejercer el derecho de opción de compra.*

Los inquilinos de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento con opción de compra podrán ejercitar dicha opción en el período temporal que acuerden con el promotor dentro del plazo de vigencia del régimen de protección, y conforme a las siguientes condiciones:

1. Las viviendas se adjudicarán siguiendo el procedimiento establecido en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida. El mismo procedimiento se seguirá en la adjudicación de las viviendas protegidas acogidas a un programa de Alquiler Joven.

2. Los adjudicatarios de una vivienda protegida calificada en régimen de arrendamiento con opción de compra que decidan ejercer dicha opción de compra en el momento de firmar el contrato inicial de arrendamiento, no tendrán que acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a vivienda protegida en el momento de efectuarse la correspondiente compraventa. En los casos en los que la opción de compra se ejerza con posterioridad, los adjudicatarios deberán cumplir, en el momento en que se efectúe la correspondiente compraventa, con los siguientes requisitos de acceso:

a) Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes no superen 6,5 veces el IPREM, en el último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca la transmisión.

b) Que los adquirentes, o cualquier otro miembro de su unidad familiar no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los requisitos de inadecuación y ofrecimiento establecidos en el artículo 17 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

3. Permanencia previa mínima de doce meses en régimen de alquiler, y de seis meses en el caso de viviendas de precio pactado. En todo caso se exigirá que hayan transcurrido cinco años desde la fecha de calificación definitiva de las viviendas.

4. Que el arrendatario esté al corriente de todos los gastos relacionados con el arrendamiento de la vivienda en el momento de ejercer la opción de compra.

5. Que el precio de venta no sea superior al establecido para el año en que se produzca la transmisión para las viviendas protegidas y sus anejos en segunda transmisión.

Artículo 63. *Procedimiento para ejercitar el derecho de opción de compra en vivienda distinta de la alquilada por causa de inadecuación.*

1. El inquilino de una vivienda protegida perteneciente a una promoción calificada en régimen de arrendamiento con opción de compra y cuya vivienda llegue a ser considerada inadecuada conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda, en el momento de ejercitar dicha opción, la adjudicación en propiedad de una vivienda adecuada.

2. El Departamento competente en materia de vivienda dispondrá la adjudicación al solicitante de una vivienda adecuada calificada provisionalmente. A tal fin, podrá utilizar la reserva destinada a realojados conforme a lo previsto en el artículo 33 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, cuando se trate de promociones sobre suelo privado, y en el artículo 14.1.b) de la misma Ley Foral en las promociones sobre suelo público, así como las adquiridas en virtud del ofrecimiento al que se refiere el artículo 13 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

3. En el caso de que el inquilino esté acogido a un programa específico para la juventud, la adjudicación en propiedad de una vivienda adecuada únicamente se podrá realizar en una promoción que se construya sobre suelo público.

Artículo 64. *Condiciones de ejercicio de la opción de compra.*

1. Del precio máximo de venta que corresponda a la vivienda protegida en el momento de ejercitar la opción de compra se descontará una cuantía equivalente al 20% del precio de las rentas abonadas durante los cinco últimos años de permanencia en alquiler, salvo que el programa de Alquiler Joven correspondiente prevea porcentajes o períodos superiores de descuento. La citada cantidad se calculará mediante la mera suma aritmética de las cantidades efectivamente abonadas durante los últimos cinco años.

2. Cuando se ejercite el derecho de opción de compra sobre una vivienda distinta de la alquilada, el descuento se sustituirá por un abono equivalente con cargo al promotor público o privado que hubiera suscrito el documento de opción de compra con el arrendatario.

3. En las viviendas protegidas alquiladas que pertenezcan al Banco Foral de Suelo Público se descontará una cantidad equivalente al 20% del precio de las rentas abonadas durante los cinco últimos años de permanencia en alquiler, calculado del modo que se indica en el número 1 del presente artículo.

Sección 2.^a Condiciones del régimen de arrendamiento**Artículo 65.** *Condiciones de los arrendamientos de vivienda protegida.*

1. Los contratos de arrendamiento de vivienda protegida calificada en régimen de arrendamiento se celebrarán por un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario. No se admitirán contratos que establezcan otra duración mayor o menor. Será necesario suscribir un nuevo contrato si se producen cambios en los titulares del contrato inicial, a excepción de que circunstancias así acreditadas hagan difícil la suscripción de un nuevo contrato.

2. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario, y no estará permitido el subarriendo de la vivienda, incluso de manera parcial.

3. El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento en los términos y con las condiciones establecidas en la legislación reguladora de los arrendamientos urbanos.

4. El arrendador de una vivienda protegida podrá repercutir en el arrendatario el coste real de los servicios que disfrute el inquilino y sean costeados por aquél, así como el importe íntegro de la cuota de la Contribución Territorial que corresponda al inmueble arrendado.

5. El arrendador podrá solicitar garantías complementarias dirigidas a asegurar el cumplimiento del correspondiente contrato. Estas garantías, que no podrán suponer para el arrendatario un coste superior al de un aval por los importes establecidos en el artículo 15 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, en el caso de viviendas de protección oficial, y al de una anualidad, en el resto de viviendas, deberán indicarse en el contrato. Únicamente se podrá exigir la presentación de garantías a los adjudicatarios de vivienda, en ningún caso a los solicitantes de las mismas.

6. La renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

7. Deberán notificarse al Departamento competente en materia de vivienda con independencia del régimen de las viviendas, o que tengan los arrendatarios derecho a subvención:

a) La rescisión del contrato de arrendamiento que se presente para su visado administrativo.

b) Todas las actualizaciones del precio de la renta que se perciba.

8. Se inadmitirán los contratos de arrendamiento de viviendas:

a) Cuando sean presentados para su visado administrativo con fecha posterior a la entrada en vigor del contrato.

b) Cuando el arrendador no haya comunicado con anterioridad la baja de los anteriores arrendatarios.

c) Cuando los inquilinos de la vivienda cuyo arrendamiento se comunica, sigan constando como arrendatarios de otra vivienda protegida sin haberse comunicado su baja.

9. Las condiciones del arrendamiento se ajustarán a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento de viviendas regulado en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

10. Se admitirá el alquiler compartido, en cuyo caso la renta máxima de la vivienda arrendada será la que corresponda conforme los precios máximos y la actualización de renta aplicable, y cada persona arrendataria será beneficiaria de un importe de subvención en proporción al número de dormitorios de la vivienda. Las personas arrendatarias beneficiarias de una misma vivienda no podrán tener lazos familiares, ni ser o haber sido matrimonio o pareja estable. Además, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser menores de 35 años, y estar inscritas en el Censo de solicitantes como únicas solicitantes.

b) No tener descendientes ni familiares a cargo.

c) Sus ingresos ponderados serán inferiores a 1,7 veces IPREM.

d) Deberán ocupar un máximo de un dormitorio.

CAPÍTULO V

Régimen de Viviendas de Integración Social

Sección 1.ª Actuaciones protegibles en viviendas de integración social

Artículo 66. *Concepto y características de la Vivienda de Integración Social.*

1. Se consideran Viviendas de Integración Social las viviendas usadas radicadas en Navarra destinadas a la población necesitada de mayor protección social, previo reconocimiento de las mismas como tales por parte de la Administración de la Comunidad Foral, o de una entidad local si así lo prevé el correspondiente convenio.

2. Las Viviendas de Integración Social deberán reunir las siguientes características en el momento de solicitar el reconocimiento como tales:

a) La antigüedad de la vivienda no será inferior a 15 años.

b) La vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.

c) El precio de adquisición por metro cuadrado útil de vivienda no excederá del módulo sin ponderar aprobado anualmente. Si la vivienda tiene anejos, el precio por metro cuadrado útil de éstos no excederá del 40% del módulo sin ponderar aplicable.

d) La superficie útil de la vivienda no excederá de 120 m² útiles, y la superficie subvencionable máxima será de 90 m² útiles, excepto cuando los beneficiarios constituyan familia numerosa.

Artículo 67. *Actuaciones protegibles en Viviendas de Integración Social.*

Se consideran protegibles el arrendamiento de vivienda, la rehabilitación y la adquisición de vivienda usada, siempre y cuando sean llevados a cabo por personas que participen en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social de la Administración de la Comunidad Foral, o bien reconocidas por ésta mediante convenios suscritos con entidades locales y/o entes sin ánimo de lucro.

Artículo 68. *Condiciones de los beneficiarios de las actuaciones protegibles en materia de Viviendas de Integración Social.*

Los beneficiarios de las actuaciones protegibles en materia de Vivienda de Integración Social deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Participar en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social, y comprometerse a suscribir un contrato de integración social con alguna de las entidades que

haya suscrito el correspondiente convenio con el Gobierno de Navarra, en los términos previstos por dicho convenio.

2. Contar con ingresos superiores a 3.000 euros y con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el IPREM.

3. Que el tiempo de permanencia ininterrumpida en Navarra de los destinatarios haya sido de al menos tres años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud.

4. Que los destinatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda protegida establecidos en la sección 1.^a del Capítulo II del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Artículo 69. *Requisitos de los entes sin ánimo de lucro para participar en los Programas o Actuaciones de Integración Social.*

Para participar en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social, los entes sin ánimo de lucro deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar inscritos en el Registro de Servicios Sociales del Departamento competente en materia de política social.

2. Venir desarrollando programas de intervención social con grupos sociales desfavorecidos, al menos, durante los tres últimos años. En el caso de que la entidad solicitante resulte de la agrupación de otras, que alguna de éstas cumpla el citado requisito.

3. Suscribir un convenio de colaboración con el Departamento competente en materia de política social.

Artículo 70. *Participación de las entidades locales en los Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social.*

1. Las entidades locales de Navarra podrán suscribir convenios directamente con el Gobierno de Navarra para promover Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social. Asimismo, podrán adherirse a los convenios que a tal fin se suscriban con entes sin ánimo de lucro, delimitando para ello de forma específica los ámbitos geográficos de actuación y los grupos sociales destinatarios.

2. Al adherirse a los Programas o Actuaciones de Viviendas de Integración Social suscritos con entes sin ánimo de lucro, los entes locales especificarán las modalidades de apoyo que vayan a prestar, y pondrán a disposición de los primeros los recursos logísticos, técnicos o económicos que se acuerden en el correspondiente convenio.

Artículo 71. *Contenido y finalidad de los convenios con las entidades locales y entes sin ánimo de lucro.*

Los convenios con las entidades locales y los entes sin ánimo de lucro para participar en los Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social reconocidos por el Gobierno de Navarra incluirán, como mínimo, el siguiente contenido:

1. Indicación de los tipos de alojamiento y finalidades a las que se destinarán las viviendas.

2. Especificación de los grupos sociales a los que van destinadas las viviendas. En el supuesto de que se destine al alquiler compartido de minorías étnicas, inmigrantes o de otros grupos sociales desfavorecidos, dicho destino será especificado en el texto del convenio.

3. Programa de incorporación social a desarrollar con los usuarios, sus objetivos básicos y contenidos concretos de las actuaciones a desarrollar.

4. Obligaciones de las entidades suscribientes.

Los convenios así suscritos estarán vigentes por el plazo de un año a contar desde su firma, entendiéndose prorrogados tácita y sucesivamente por igual plazo siempre que las partes no comuniquen su decisión de denuncia con una antelación de dos meses a la expiración de su vigencia.

En el caso de manifestarse por parte de la entidad sin ánimo de lucro firmante del anterior convenio su voluntad de percibir en forma de anticipos a cuenta las subvenciones

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

reconocidas a los beneficiarios, se estará a lo dispuesto en el artículo 10 y siguientes de la Ley Foral 11/2005, de 9 de noviembre, de Subvenciones.

Artículo 72. *Vivienda de Integración Social en arrendamiento.*

1. Son personas con necesidad de Vivienda de Integración Social en arrendamiento las que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Tener ingresos familiares ponderados inferiores a 1 vez el IPREM.
- b) Cumplir las condiciones de acceso al programa de Viviendas de Integración Social, con excepción del requisito de ingresos mínimos allí señalado.

2. Las personas que cumplan las condiciones establecidas en el apartado anterior podrán acceder a la reserva prevista en el artículo 20.4.b) de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, estando exentas de aportar aval.

3. Las unidades familiares beneficiarias de las Viviendas de Integración Social en arrendamiento podrán compartir vivienda, sin perder por ello la subvención a la que como tales beneficiarias tendría derecho cada una, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- No tengan las unidades familiares beneficiarias lazos familiares, ni sean o hayan sido matrimonio o pareja estable.
- Cada unidad familiar esté formada por una o dos personas, y ocupe un máximo de un dormitorio.

La renta máxima de la vivienda arrendada será la que corresponda conforme los precios máximos y la actualización de renta aplicable, y cada unidad familiar será beneficiaria de un importe de subvención en proporción al número de dormitorios de la vivienda.

Artículo 73. *Duración de la vinculación de las Viviendas de Integración Social.*

1. Las viviendas adquiridas por beneficiarios de los Programas de Viviendas de Integración Social en los 10 años posteriores a la fecha de la escritura de compra sólo podrán ser transmitidas o cedidas previo reintegro a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra de las ayudas económicas recibidas, incrementadas en la cantidad que resulte de aplicar a las mismas el interés legal durante el período de su disfrute. Cuando la transmisión afecte a los derechos de una parte de los propietarios de la vivienda, la devolución se referirá al porcentaje de participación que representen los derechos de la transmisión sobre el total de la propiedad. Quedan exceptuadas de esta exigencia las cesiones «mortis causa».

2. Los requisitos de vinculación al mismo uso y de mantenimiento de la vivienda sin cesión o transmisión durante 10 años establecidos en el presente artículo operarán como condición resolutoria de todas las ayudas que otorgue la Administración de la Comunidad Foral de Navarra con este fin. En caso de operar la resolución, deberán devolverse a la Administración de la Comunidad Foral las ayudas recibidas, incrementadas en la cantidad que resulte de aplicar a las mismas el interés de demora desde la fecha del incumplimiento.

3. Las entidades locales que obtengan ayudas para la compra de vivienda de Integración Social deberán mantener el destino de alquiler para beneficiarios de Programas de Viviendas de Integración Social durante al menos 10 años, a contar desde la fecha de escrituración de la compraventa. El cambio de régimen de las viviendas implicará la devolución de la parte proporcional de la subvención percibida en función del tiempo restante hasta finalizar el plazo de 10 años.

Sección 2.^a Subvenciones

Artículo 74. *Subvenciones para compra y alquiler de Vivienda de Integración Social.*

1. El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, otorgará a las personas adquirentes o adjudicatarios de Vivienda de Integración Social las siguientes subvenciones:

- a) El 30% del precio de compra de la vivienda usada sin anejos.

b) En el caso de que el adquirente posea, además, unos ingresos familiares ponderados inferiores al IPREM, la subvención ascenderá al 45%.

2. Se otorgará una subvención equivalente al 40% por ciento del precio de compra de la vivienda usada sin anejos a las entidades locales que adquieran una vivienda usada destinada al alquiler a personas que participen en programas o actuaciones de integración social.

3. Las personas acogidas al programa de Vivienda de Integración Social en arrendamiento percibirán las siguientes subvenciones, en porcentaje sobre el total de la renta mensual por arrendamiento que corresponda:

Primer año de alquiler: 90%.

Segundo año de alquiler: 75%.

4. El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de política social, podrá hacerse cargo de los gastos derivados de la escrituración, anotación registral, transmisión de la propiedad y apertura de préstamo hipotecario, en su caso, de la Vivienda de Integración Social, así como de los gastos ocasionados por la firma de los contratos de suministros de servicios hasta un importe máximo equivalente al 10% del precio de compra de la vivienda.

5. Los entes sin ánimo de lucro podrán acogerse a la convocatoria anual de subvenciones que para el funcionamiento de las mismas efectúe el departamento competente en materia de política social para estos programas específicos.

Artículo 75. *Solicitud de subvención para el acceso a las Viviendas de Integración Social.*

1. Los solicitantes de subvenciones para adquisición o adjudicación de Vivienda de Integración Social deberán presentar, en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de suscripción del contrato de adquisición, una copia de dicho documento dirigida al Departamento competente en materia de vivienda. Se acompañará a la copia la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de acceso por parte del destinatario y de los requisitos que debe reunir la vivienda a adquirir.

2. Si la solicitud cumple los requisitos establecidos en el presente Decreto Foral, el Departamento competente en materia de vivienda reconocerá la vivienda adquirida como de Integración Social, y otorgará las ayudas económicas que puedan corresponder según las disposiciones del presente capítulo. Acreditada la elevación a escritura de la transmisión de la Vivienda de Integración Social en las condiciones aprobadas, el Departamento competente en materia de vivienda abonará las subvenciones otorgadas. Se podrán entregar anticipos a cuenta a los entes sin ánimo de lucro firmantes del Convenio, previendo, en su caso, garantías adicionales.

CAPÍTULO VI

Otras actuaciones protegibles

Sección 1.^a Fomento del alquiler de vivienda usada

Artículo 76. *Intervención del Gobierno de Navarra en el mercado de alquiler de vivienda usada.*

1. El Gobierno de Navarra fomentará la incorporación en el mercado inmobiliario de viviendas usadas en alquiler conforme a lo dispuesto en el presente capítulo.

2. La regulación contenida en el presente capítulo afecta a actuaciones de alquiler de viviendas destinadas a domicilio habitual y permanente de los inquilinos en los supuestos recogidos en la legislación de arrendamientos urbanos. Quedan excluidos los arrendamientos de temporada, y cualesquiera otros de plazo inferior al establecido para alquiler de vivienda en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 77. *Arrendamiento intermediado a través de sociedad instrumental.*

1. La gestión del Programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de alquiler, se llevará a cabo a través de la sociedad instrumental que se determine, conforme a los siguientes criterios:

a) Podrán acceder a esta bolsa de alquiler las viviendas usadas con cédula de habitabilidad que hayan permanecido vacías durante más de un año antes de la correspondiente solicitud. Este requisito, que podrá excepcionarse al determinarse la forma de gestión del bolsa atendiendo a las circunstancias personales del propietario de la vivienda o los objetivos del mercado inmobiliario, puede comprobarse por los medios previstos en el artículo 72 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

b) Transcurrido el plazo establecido, la Sociedad instrumental devolverá la vivienda a su propietario en el mismo estado en que la recibió y libre de inquilinos, excepto cuando ambas partes acuerden la continuidad de la vivienda en el programa.

c) La sociedad instrumental abonará mensualmente al propietario de la vivienda el precio de mercado, sin que supere el máximo establecido para las viviendas de protección oficial, desde el momento en que se formalice el contrato de arrendamiento con una persona interesada en la vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Los impuestos que correspondan a la vivienda cedida a la Bolsa de alquiler serán a cargo del propietario.

d) La sociedad instrumental arrendará posteriormente la vivienda a precio no superior al establecido para viviendas de protección oficial. Asimismo, las personas que accedan a viviendas de la bolsa de alquiler deberán cumplir con los requisitos de acceso establecidos para las viviendas de protección oficial, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

e) El Gobierno de Navarra subvencionará a los inquilinos de las viviendas de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidas en el artículo 28 del presente Decreto Foral.

2. Las subvenciones se renovarán anualmente por un procedimiento análogo al establecido para las promociones de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento.

3. El Gobierno de Navarra abonará a la sociedad instrumental gestora de la bolsa de alquiler las cantidades que se prevean en la encomienda de gestión para compensar la diferencia entre el precio que se abona al propietario de la vivienda cedida y lo que se percibe del arrendador de dicha vivienda en concepto de pago de la renta, así como las cantidades descontadas a los arrendatarios por los siguientes conceptos:

a) La subvención que, en su caso, les corresponda.

b) El importe de las reparaciones precisas para entregar la vivienda al propietario en el estado en que la cedió o, en su caso, el coste del correspondiente seguro.

4. Si el arrendatario abandona la vivienda antes de transcurrir el período estipulado para la cesión de la vivienda, el propietario podrá optar entre recuperar el uso de la vivienda en las condiciones físicas en que la entregó en un plazo no superior a tres meses a partir de la recepción de la oportuna comunicación, o bien volver a cederla a la sociedad instrumental gestora de la bolsa de alquiler por otro período igual al inicialmente pactado, si así lo acuerda con dicha sociedad instrumental.

Sección 2.ª Vivienda libre de precio limitado**Artículo 78.** *Vivienda libre de precio limitado.*

(Suprimido).

Sección 3.^a Apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad y otros alojamientos y servicios**Artículo 79. Requisitos.**

1. Los apartamentos protegidos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad motriz grave o con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100 deberán cumplir las condiciones establecidas en el presente Decreto Foral y en el Decreto Foral 209/1991, de 23 de mayo, sobre el régimen de autorizaciones, infracciones y sanciones en materia de Servicios Sociales.

2. Estos apartamentos protegidos se calificarán como viviendas de protección oficial y estarán sujetos a las normas aplicables a dicho tipo de viviendas, con las especialidades previstas en la presente sección.

3. La superficie útil de estos apartamentos se computará conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable con carácter general a las viviendas protegidas, añadiendo a la superficie de las viviendas la parte proporcional que corresponda de superficies de cocinas, comedores, salas y estancias de uso común ubicadas fuera de la superficie privativa de los apartamentos. Estos últimos deberán reunir las condiciones mínimas de diseño establecidas para las viviendas de protección oficial.

4. La selección de los inquilinos en estos apartamentos se llevará a cabo mediante el Censo de solicitantes de vivienda protegida, reservando la totalidad de las viviendas a las personas que pertenezcan a los colectivos citados o a unidades familiares en las que al menos uno de sus miembros pertenezca a los mismos.

Artículo 80. Fomento de los apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad.

1. Los edificios que se construyan al amparo de lo dispuesto en esta sección para destinarlos en régimen de alquiler a personas mayores de 60 años o con discapacidad cuyas viviendas se califiquen como de protección oficial podrán ser objeto de las siguientes ayudas:

a) Financiación cualificada, en las condiciones fijadas para cada caso en el presente Decreto Foral.

b) Subvención al promotor. El importe de la subvención equivaldrá al 20% del precio máximo al que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de solicitar la calificación provisional, si la duración del régimen de protección es de 30 años, y al 10% si la duración del régimen de protección de las viviendas es de 15 años. La subvención se reconocerá en la calificación definitiva, iniciándose con posterioridad el procedimiento de concesión de la subvención que corresponda.

2. Asimismo, se otorgarán las subvenciones previstas para el arrendatario en las condiciones establecidas en el artículo 28 del presente Decreto Foral. En las promociones calificadas anteriormente como de protección oficial de régimen general, la subvención equivaldrá al 25% de la renta a abonar por el arrendatario, siempre que el inquilino tenga unos ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el IPREM y cumpla con los requisitos generales de acceso establecidos en la sección 1.^a del capítulo II del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, tramitándose por el procedimiento establecido en el citado artículo 28.

3. El Departamento competente en materia de política social podrá subvencionar específicamente los honorarios de redacción de proyecto y dirección de obra, de conformidad con su propia normativa.

4. La percepción de las ayudas previstas en este artículo requerirá que el edificio que se construya se destine a arrendamiento o cesión de uso. En la declaración de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, se asumirá la obligación de destinar el edificio a alquiler durante el plazo de vigencia del régimen de protección al que se halle sometido el edificio. Este requisito será aplicable a la obtención de la calificación definitiva.

Sección 4.^a Apoyo a las actuaciones previstas para la regeneración energética de conjuntos residenciales**Artículo 81.** *Definición y régimen jurídico.*

1. El Gobierno de Navarra fomentará e incentivará las actuaciones normalizadas de rehabilitación de vivienda y también las de gran rehabilitación consistentes en la mejora de conjuntos residenciales que incluyan operaciones en los edificios de viviendas, incrementando su eficiencia energética, y en la urbanización de su entorno encuadradas en los proyectos de intervención global que, al efecto, apruebe el Departamento competente en materia de vivienda, con arreglo a las disponibilidades presupuestarias y a la normativa aplicable.

A tal efecto, la Administración de la Comunidad Foral de Navarra podrá suscribir convenios de colaboración en apoyo de actuaciones que tengan por finalidad el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente.

2. Podrán acogerse a lo dispuesto en esta sección las actuaciones protegibles que se desarrollen en el marco establecido en los proyectos de intervención global y, en su caso, en los convenios de colaboración que al efecto suscriba la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, y dentro del plazo de vigencia que al efecto se establezca.

Asimismo, podrán acogerse a lo dispuesto en esta sección las áreas de regeneración o áreas de renovación urbana integrada, declaradas por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 bis de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Las actuaciones protegibles para la regeneración energética de conjuntos residenciales se regirán por lo dispuesto en este decreto foral para las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación con las especialidades previstas en esta sección.

Artículo 82. *Condiciones aplicables a las actuaciones previstas para la regeneración energética de conjuntos residenciales.*

Podrán acogerse a lo dispuesto en esta sección, las actuaciones que cumplan las siguientes condiciones:

a) Se ubiquen en el ámbito territorial establecido por el proyecto de intervención global que se apruebe. Asimismo, dicho ámbito territorial también podrá venir establecido por el convenio de colaboración que, en su caso, se suscriba o en la delimitación de las áreas de regeneración o áreas de renovación urbana integrada, declaradas por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 bis de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) Se encuentren definidas como actuaciones protegibles en materia de vivienda.

c) Obtengan la correspondiente calificación como actuaciones protegibles en materia de rehabilitación. A tal efecto, la solicitud de calificación provisional de la correspondiente actuación se deberá realizar dentro del plazo de vigencia que al efecto se establezca.

d) Que exista el compromiso de adhesión de la comunidad de propietarios a realizar las actuaciones y procedimientos recogidas en el proyecto de intervención global y, en su caso, en el convenio de colaboración. De esta forma, dicha intervención debe responder a un modelo de actuación coordinada y programada que trascienda al ámbito de un portal.

Artículo 83. *Proyectos de Intervención Global.*

1. Los convenios de colaboración que, en su caso, se suscriban deberán establecer la parte que se compromete a elaborar los proyectos de intervención global.

2. En todo caso, en la elaboración de los proyectos de intervención global, que respondan a actuaciones previstas en esta sección, se deberá garantizar la participación ciudadana y del Ayuntamiento donde se vayan a realizar las correspondientes actuaciones.

3. Los proyectos de intervención global serán aprobados mediante orden foral del Consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 84. *Límite inferior del presupuesto protegible de las actuaciones previstas para la regeneración energética de conjuntos residenciales.*

El límite inferior del presupuesto protegible de las actuaciones acogidas a lo dispuesto en esta sección correspondiente a viviendas, sin incluir los locales, dividido por el número de viviendas resultante tras la actuación, dará como resultado una cantidad igual o superior a 2.000 euros por vivienda.

Artículo 85. *Subvenciones a los promotores de las actuaciones previstas para la regeneración energética de conjuntos residenciales.*

1. Los beneficiarios de las actuaciones protegibles acogidas a lo dispuesto en esta sección, podrán acceder a las ayudas previstas en el artículo 55.1 del presente decreto foral para los Proyectos de Intervención Global en las Áreas de Rehabilitación Preferente. Asimismo, la subvención máxima a conceder a cada uno de estos expedientes será la misma que la establecida para dichas áreas.

2. Las ayudas para la mejora de la envolvente térmica del edificio con objeto de aumentar su nivel de aislamiento, alcanzando las exigencias del Código Técnico de la Edificación para edificios de nueva construcción (CTE-DB-HE.1 Limitación de demanda energética), y que cumplan las exigencias del artículo 55.2 de este decreto foral, se incrementan al 50% del presupuesto protegible para las actuaciones acogidas a lo previsto en la presente sección.

La subvención máxima por este concepto será la que resulte de multiplicar 7.500 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente.

3. Cuando el proyecto de intervención global contenga determinaciones referentes a la mejora de la accesibilidad, los porcentajes de subvención para el caso de supresión de barreras arquitectónicas que afecte a elementos comunes del edificio, indicados en el artículo 55.2 del presente Decreto Foral, se incrementarán en un 5%.

Artículo 86. *Financiación de fondos estructurales de la UE en determinadas actuaciones protegibles en materia de vivienda.*

1. Estas subvenciones son susceptibles de estar cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional a una tasa del 50%, a través del Programa Operativo FEDER 2014-2020 de Navarra, o de otros que pudieran aprobarse. En tal caso, la subvención del 50% contemplada en este decreto foral a percibir por el beneficiario será la suma de las aportaciones del programa europeo correspondiente y de las reconocidas con cargo a los Presupuestos Generales de Navarra.

La prioridad de inversión donde se enmarcan estas ayudas dentro del mencionado Programa es la 4.3, relativa al apoyo a la eficiencia energética y gestión inteligente de la energía, que constituye, en efecto, uno de los ejes de acción fundamentales de los Fondos Estructurales de la Unión Europea.

2. Las comunidades de vecinos que sean beneficiarias de las ayudas para la mejora de la envolvente térmica, con financiación FEDER, deberán cumplir lo siguiente:

a) La recepción de la subvención implicará que aceptan someterse y colaborar en los eventuales controles que podrán llevar a cabo, en su caso, el Gobierno de Navarra, el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, la Comisión Europea o cualesquiera otros órganos de control y fiscalización de los Fondos Estructurales de la UE.

b) Deberán conservar la documentación justificativa de las operaciones durante un plazo de tres años, a partir del 31 de diciembre del año de presentación de las cuentas a la Comisión Europea por parte del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en las que estén incluidos los gastos de la operación.

c) Cuando las ayudas percibidas por el beneficiario superen los 500.000 euros, la Comunidad de Vecinos colocará un cartel de tamaño significativo en un lugar bien visible para el público durante toda la ejecución de la obra, en el que se hará mención a la cofinanciación FEDER, y se añadirá el emblema de la Unión Europea, de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 4 y 5 del Anexo XII del Reglamento (UE) 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013.

Estas obligaciones se indicarán en la correspondiente calificación provisional.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

3. Se tratará de hacer publicidad de la contribución de FEDER a la mejora de la envolvente térmica del edificio, mediante la colocación de un cartel en un lugar visible del mismo, que incluya la siguiente frase y alguno de los dos emblemas propuestos:

«Este edificio ha sido rehabilitado para la mejora de su eficiencia energética con la aportación de una ayuda cofinanciada en un 50% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)».



4. La Dirección General de Fondos Comunitarios del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en su papel de Autoridad de Gestión del Programa Operativo FEDER 2014-2020 de Navarra, publicará en su página web el listado de las Comunidades de vecinos que hayan recibido las ayudas cofinanciadas, con referencia de su ubicación y cuantía de la subvención percibida, en aras de la transparencia y publicidad del uso de los Fondos.

Sección 5.^a Subvención para la rehabilitación de las viviendas adscritas al Fondo Foral de Vivienda Social

Artículo 87. *Subvención para la rehabilitación de las viviendas adscritas al Fondo Foral de Vivienda Social.*

1. Se podrá subvencionar a la entidad administradora del Fondo Foral de Vivienda Social el 100% del importe de las obras e instalaciones de todas las clases, así como honorarios y tasas, que precisen para que las viviendas de dicho Fondo alcancen las condiciones de habitabilidad y uso.

2. El abono de la subvención contemplada en este artículo se realizará tras la presentación por la entidad administradora de la justificación de los gastos efectuados, previo informe del Servicio competente en materia de vivienda.

Disposición adicional primera. *Actualización y revisión de determinadas cuestiones contenidas en el presente Decreto Foral.*

En función de factores relacionados con la evolución del módulo ponderado, la demanda de vivienda protegida, la evolución del mercado inmobiliario, la situación económica o la disponibilidad presupuestaria de cada uno de los ejercicios presupuestarios, podrán actualizarse y revisarse periódicamente por Orden Foral del Consejero competente en materia de vivienda, las siguientes cuestiones contenidas en el presente Decreto Foral:

a) La cuantía de los ingresos mínimos establecidos para el acceso a vivienda protegida en régimen de propiedad o de arrendamiento y a las ayudas públicas fijadas para dicho acceso.

b) Las cuantías y porcentajes establecidos en este Decreto Foral como ayudas económicas para el fomento de las diferentes actuaciones protegibles, así como los ingresos de sus potenciales destinatarios y los límites de los diferentes presupuestos o subvenciones.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

- c) El establecimiento de áreas geográficas, a los efectos previstos en este Decreto Foral.
- d) Los valores asignados a los coeficientes N y T de la fórmula contenida en el Anexo 2 del presente Decreto Foral.

Disposición adicional segunda. *Criterios técnicos para la implantación de ascensores en edificios de viviendas objeto de rehabilitación.*

1. Cuando los ascensores tengan que ubicarse en los huecos centrales de escaleras con iluminación solamente cenital, podrán ocuparlos en su totalidad si bien su cerramiento contendrá el máximo de unidades de obra traslúcidas que permitan la mayor permeabilidad posible de la iluminación cenital.
2. Asimismo, en ejercicio de las competencias atribuidas a Navarra, el Departamento competente en materia de vivienda podrá aprobar criterios técnicos relativos a la aplicación de la normativa para la implantación de ascensores en edificios de viviendas.

Disposición adicional tercera. *Certificación energética de las viviendas protegidas.*

Para el visado de los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento de vivienda protegida será necesario acreditar el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Disposición adicional cuarta. *Modificación del destino de las viviendas protegidas.*

1. Los arrendatarios de las viviendas protegidas que se alquilen acogidos a lo previsto en el artículo 11 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, podrán acceder a las subvenciones establecidas en el presente Decreto Foral para los arrendatarios de viviendas de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento, siempre y cuando dicho arrendatario sea seleccionado por la sociedad instrumental gestora del Censo de solicitantes de vivienda protegida entre las personas inscritas en dicho Censo. En el caso de que sea el promotor de la vivienda el que proceda directamente a su arrendamiento, el arrendatario no podrá acceder a las citadas subvenciones.
2. La renta anual máxima para las viviendas protegidas que se arrienden de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, será la prevista en el apartado 1 del artículo 17 del presente Decreto Foral.
3. En ningún caso, se modificará el régimen de propiedad para el que se calificaron las viviendas protegidas que se arrienden en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

Disposición adicional quinta. *Causas motivadas de renuncia.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, por causa motivada de renuncia que permita la aplicación de la penalización máxima establecida en dicho artículo, se entenderá cualquiera de las siguientes:
 - a) La imposibilidad de obtener financiación para la adquisición de la vivienda. Dicha imposibilidad se acreditará mediante la aportación de 3 certificados de otras tantas entidades financieras distintas, de fecha posterior a la solicitud de calificación definitiva del expediente al que se encuentre acogida la vivienda, en los que se deje constancia tanto de la negativa a reconocer el acceso a la financiación necesaria, así como de la causa que motiva dicha denegación. Una de estas negativas tendrá que estar certificada por la entidad financiera que financie la promoción de las viviendas, en el caso de que ésta exista.
 - b) Pérdida del empleo o cambio de la situación laboral del comprador que motive la imposibilidad de hacer frente a los compromisos económicos contraídos con el vendedor o promotor.
2. Particularmente, y sin perjuicio de otras que se pudieran producir, no tendrán la consideración de causa motivada de renuncia, las siguientes:

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

- a) La renuncia a la vivienda protegida adjudicada para acceder a otra vivienda en régimen de propiedad.
- b) Los procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, en el caso de viviendas protegidas adjudicadas a matrimonios o parejas estables.
- c) Las modificaciones no sustanciales que se hubieran podido producir durante la ejecución del proyecto técnico calificado provisionalmente.

Disposición adicional sexta. *Adscripción al régimen especial de determinadas promociones calificadas en régimen de arrendamiento.*

Podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, los expedientes de viviendas protegidas cuya calificación provisional o definitiva, en la que conste su destino para alquiler, fue otorgada entre el 15 de junio de 1999 y el 14 de junio de 2009.

Disposición adicional séptima. *Rehabilitación para la implementación de medidas de accesibilidad universal y diseño para todas las personas: Soluciones alternativas al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, DBSUA, que resultan admisibles.*

Se considerará que una determinada actuación de cara a la implementación de medidas de accesibilidad universal y diseño para todas las personas resulta técnica o económicamente inviable cuando:

1. En la instalación de un ascensor donde no lo había y supresión de peldaños en los recorridos accesibles, cuando sea imposible desarrollar las obras en el espacio físico de los elementos comunes preexistentes o espacio exterior, y conste fehacientemente la negativa de algún propietario de local o vivienda a aportar la parte de su propiedad que resultaría necesaria para la ejecución de las obras de acuerdo con la normativa exigible, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

2. Aquellas cuya ejecución, ajustándose plenamente a las determinaciones del DB SUA, suponga necesariamente la pérdida de condiciones de habitabilidad o relativas a otras normas de obligado cumplimiento.

3. Las que ajustándose a la totalidad de las determinaciones del DB SUA, su ejecución requiere un incremento del presupuesto de ejecución material superior al 20% sobre el de otras soluciones alternativas que, por la notable mejora en las condiciones de accesibilidad, resulten admisibles por el Departamento competente en materia de vivienda, según los siguientes criterios:

a) La reducción de las exigencias sólo será admisible para casos en que el cumplimiento de la totalidad de los parámetros incluidos en el DB SUA sea técnica o económicamente inviable.

b) Las reducciones que más adelante se indican tienen el carácter de límite, sin que sea posible adoptarlas si existe la posibilidad de ajustarse más a lo dispuesto en la normativa.

b.1) Escaleras. Se podrá reducir la anchura de una escalera hasta un mínimo de 90 cm cuando se recorte la existente para la instalación de ascensor o cuando, derribando la escalera existente con el mismo fin, se construya otra diferente con más del 60% de su superficie en planta situado en la caja de escaleras preexistente.

b.2) Rampas:

b.2.1) Anchura: Se podrá admitir la reducción de la anchura de las rampas hasta un mínimo de 100 cm, siempre que en sus rellanos intermedios, así como en las superficies horizontales existentes al inicio y final de cada tramo, se pueda inscribir un círculo de 120 cm de diámetro.

b.2.2) Pendientes: Las pendientes no superarán el 12% en tramos de hasta 3 m de longitud, el 10% en tramos entre 3 y 8 m y el 8% en tramos de hasta 15 m.

b.2.3) Mesetas: Admitirán la inscripción de un círculo de 120 cm de diámetro.

b.3) Pasillos. Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 100 cm, con posibilidad de estrechamientos de hasta 80 cm, siempre que su longitud en la dirección de la marcha no

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

sea superior a 50 cm. Los espacios para giros en cambios de dirección o fondos de pasillos de más de diez metros permitirán la inscripción de un círculo de 120 cm de diámetro.

b.4) Ascensores:

b.4.1) Cabina: Las dimensiones interiores de cabina podrán admitirse hasta un mínimo de 90 cm de anchura por 120 cm de fondo (120x120 cm si existen puertas en ángulo), considerándose que se suprimen barreras. Hasta 70 cm de anchura por 90 de fondo se considerará que no eliminan barreras pero mejoran la accesibilidad y por debajo de esas dimensiones no se considerará que mejoran las condiciones de accesibilidad.

b.4.2) Puertas: La anchura libre de las puertas del ascensor no será inferior a 75 cm, salvo la excepción prevista en el párrafo anterior.

b.4.3) Accesos: Frente a la puerta del ascensor, se podrá inscribir un círculo de 120 cm de diámetro.

Disposición adicional octava. *Aplazamiento en la adjudicación de viviendas protegidas.*

El Departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar, a petición del promotor, el aplazamiento hasta dos años después de la calificación definitiva, de la adjudicación de un número no superior al 30% de las viviendas de cada promoción, cuando las características innovadoras o especiales de su construcción aconsejen un seguimiento del periodo posterior a su terminación que implique su desocupación provisional.

Disposición adicional novena. *Subvención al arrendamiento de viviendas en determinadas circunstancias contenidas en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

1. En aplicación de lo dispuesto en los artículos 2.1.e) y 7.6 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, los arrendatarios de vivienda en virtud de lo dispuesto en el punto 3 del Anexo del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual aprobado por Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que hubieran entregado en pago su vivienda a partir de la entrada en vigor de este Decreto Foral y hasta el 31 de diciembre de 2014, podrán acceder a las subvenciones a los arrendatarios de viviendas de protección oficial en las condiciones previstas en el presente Decreto Foral, y por un máximo de dos anualidades.

2. Una vez concedida la subvención, la misma se abonará con carácter trimestral, bien directamente a los inquilinos o bien a la entidad que recibió en pago la vivienda, que a estos efectos actuará como entidad colaboradora en la gestión de la subvención, previa justificación del pago de la renta y el mantenimiento de las condiciones que determinaron el reconocimiento de la subvención.

Disposición transitoria primera. *Condiciones transitorias de las ayudas para el arrendamiento de viviendas de protección oficial.*

Los inquilinos de edificios de viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública calificadas con destino a arrendamiento podrán obtener las ayudas para arrendatarios previstas en el presente Decreto Foral en tanto dichos edificios estén sujetos al régimen de protección oficial.

Disposición transitoria segunda. *Subvención a los inquilinos de viviendas que se continúen destinando al arrendamiento cuando concluya el plazo de calificación.*

El departamento competente en materia de vivienda podrá subvencionar a los inquilinos de viviendas que se continúen destinando al arrendamiento cuando concluya el plazo de calificación y el periodo de vigencia del régimen de protección establecido, si se dan las siguientes condiciones:

a) Que el promotor se comprometa a destinar las viviendas al arrendamiento en las condiciones establecidas para las viviendas protegidas hasta el fin de la correspondiente anualidad del contrato. Este período será prorrogable a instancia del promotor por sucesivas anualidades completas de arrendamiento, sin tope máximo.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

b) Que la solicitud de acogerse a lo establecido en esta disposición se realice por el promotor:

- en cualquier momento hasta los ocho meses siguientes a la finalización del plazo de calificación, surtiendo efectos desde dicha finalización
- o hasta un mes antes de finalizar las siguientes anualidades completas.

Disposición transitoria tercera. *Aplicación de las medidas contenidas en el presente Decreto Foral.*

1. Las subvenciones y los nuevos requisitos de acceso a las mismas establecidas por el presente Decreto Foral por el arrendamiento o la adquisición de una vivienda protegida resultarán de aplicación a todas las solicitudes de subvenciones y visados de contratos que se presenten a partir de su entrada en vigor, con independencia de cuando se hubiera adjudicado la vivienda protegida.

2. El resto de subvenciones y demás medidas adoptadas por el presente Decreto Foral, resultarán de aplicación a los expedientes que soliciten la calificación provisional a partir de su fecha de entrada en vigor.

Disposición transitoria cuarta. *Subvención por instalación de domótica en viviendas libres.*

Únicamente se podrán reconocer las subvenciones por instalación de domótica previstas en el artículo 7 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, a aquellos expedientes que se hubieran acogido a dichas ayudas y obtuvieran la cédula de habitabilidad antes del 31 de diciembre de 2014, siempre y cuando soliciten la correspondiente subvención en el plazo máximo de 2 meses contado desde la expedición de la correspondiente cédula.

Disposición transitoria quinta. *Entrada en vigor de determinadas medidas.*

1. El 1 de enero de 2014 entrarán en vigor las siguientes medidas contenidas en este Decreto Foral:

a) La condición relativa a la antigüedad de los inmuebles establecida en el apartado 1 del artículo 46 del presente Decreto Foral, comenzará a aplicarse a aquellas actuaciones protegibles con solicitud de calificación provisional presentada a partir del 1 de enero de 2014. A lo largo de 2013, la antigüedad exigible a los inmuebles que se vayan a acoger a cualquier actuación protegible será superior a 20 años.

b) El coeficiente N para familias de 1 miembro de la fórmula contenido en el Anexo II de este Decreto Foral. Durante el plazo que transcurra hasta esa fecha, el coeficiente ponderador que se aplicará será 0,90.

c) El límite inferior al presupuesto protegible establecido en el artículo 48.2 a) de este Decreto Foral. A lo largo de 2013 el límite inferior será el que se establecía en el artículo 78.6 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero.

2. El 15 de octubre de 2013 entrará en vigor el requisito previsto en el artículo 8.2 del presente Decreto Foral, relativo a la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a exigir en las subvenciones que se soliciten en la renovación de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida.

Disposición transitoria sexta. *Adjudicación de viviendas protegidas declaradas vacantes.*

1. En el caso de los contratos de adjudicación de viviendas protegidas declaradas vacantes que se presenten para su visado hasta el 31 de diciembre de 2014*, no será necesario que su adjudicatario o adquirente acredite el cumplimiento de los requisitos generales de acceso a vivienda protegida establecidos en los artículos 17 y 18 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, salvo el relativo a destinar la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.

2. Para la adjudicación de una vivienda protegida de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

a) En el caso de las viviendas de protección oficial, que las viviendas hubieran obtenido la correspondiente calificación definitiva. En el caso de las viviendas de precio tasado o pactado será suficiente con que hubieran obtenido la calificación provisional.

b) Los adquirentes o adjudicatarios de una vivienda protegida que accedan a la misma acogidos a lo dispuesto en esta disposición transitoria, no podrán solicitar ninguna de las ayudas económicas generales previstas para el fomento de la vivienda protegida.

3. El periodo de vigencia de lo dispuesto en esta disposición transitoria podrá ser modificado mediante Orden Foral del Consejero competente en materia de vivienda.

(*) Véase, en cuanto a la prórroga de la vigencia hasta el 31 de diciembre de 2015, la Orden Foral 67/2014, de 5 de noviembre. (BON núm. 236, de 2 de diciembre de 2014).

Disposición transitoria séptima. *Fondo Foral de Vivienda Social.*

1. Mediante orden foral del Consejero competente en materia de vivienda se creará el fondo foral de vivienda social que se podrá regir por lo previsto en este decreto foral para las viviendas de integración social en arrendamiento.

2. Dicha orden foral establecerá, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) Determinación de las viviendas que pueden componer el fondo foral de vivienda social.

b) Determinación de la garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico, mediante presentación de aval bancario o cualquier otra forma permitida por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Régimen de permanencia de las personas beneficiarias como arrendatarias de las viviendas acogidas al fondo.

d) Determinación de la renta a abonar en concepto de pago del arrendamiento de la vivienda.

3. El proyecto de orden foral será remitido para su consideración a la Comisión de Atención en Materia de Desahucios creada por el Gobierno de Navarra.

Disposición transitoria octava. *Plazo máximo para terminar las obras de expedientes calificados provisionalmente como viviendas protegidas.*

Los expedientes para la calificación de viviendas protegidas que a la entrada en vigor del decreto foral por el que se regula el informe de evaluación de edificios no hubieran obtenido la calificación definitiva y cuyos plazos máximos de terminación de las obras no hubieran vencido, podrán tramitarse de acuerdo con los plazos establecidos en el artículo 24.1 del presente decreto foral. El incumplimiento de estos plazos, que se computarán de acuerdo con lo dispuesto en dicho artículo 24.1, dará lugar, en su caso, a la denegación de la correspondiente subvención.

Disposición transitoria novena. *Ingresos mínimos para la renovación o prórroga de la subvención por arrendamiento.*

En la renovación o prórroga de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la bolsa de alquiler, no se exigirán ingresos mínimos para el acceso a la correspondiente subvención.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Decreto Foral. En particular, quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) El Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial. No obstante lo anterior, este Decreto Foral seguirá vigente a los efectos de lo establecido en la disposición

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

transitoria tercera del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

b) Las disposiciones adicionales segunda, octava y novena del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

El Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida, queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se añade un nuevo apartado al artículo 9, que queda redactado de la siguiente manera:

«4. A los efectos de cumplir con este requisito de acceso a vivienda protegida y subvención, por ingresos generados con la transmisión de una vivienda se entenderán las compensaciones que se produzcan a favor de uno u otro cónyuge, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, al adjudicarse uno de los cónyuges una vivienda.»

Dos. Se modifica el subapartado c) del apartado 2 del artículo 10, que queda redactado de la siguiente manera:

«c) Quienes en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda presentar para la acreditación del cumplimiento del requisito de capacidad económica, hayan declarado como ingresos de la parte especial del ahorro una cantidad superior a 5.000 euros.»

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 12, que queda redactado como sigue:

«1. La vivienda de precio libre con una superficie útil en metros cuadrados inferior o igual a 30 m² para unidades familiares de 1 ó 2 personas, 50 m² para 3 personas, 65 m² para 4 personas, 80 m² para 5 ó 6 personas, a 90 m² para 7 personas y 10 metros cuadrados más por cada persona que exceda de 7, siempre que no sea titular de otra vivienda adecuada.»

Cuatro. Se modifica el subapartado b) del apartado 1 del artículo 14, que queda redactado del siguiente modo:

«b) La vivienda protegida con una superficie útil en metros cuadrados inferior o igual a 30 m² para unidades familiares de 1 ó 2 personas, 50 m² para 3 personas, 65 m² para 4 personas, 80 m² para 5 ó 6 personas, 90 m² para 7 personas y 10 metros cuadrados más por cada persona que exceda de 7 hasta el máximo de superficie legalmente establecido, siempre que no sea titular de otra vivienda adecuada.»

Cinco. Se modifican las letras d), f) e i) del apartado 1 del artículo 23, que quedan redactados del siguiente modo:

«d) Régimen de acceso o uso de la vivienda a la que se desea optar, de acuerdo con las posibles opciones que se determinen por el Departamento competente en materia de vivienda.

f) Número de dormitorios de la vivienda a los que se desea optar, pudiendo la persona solicitante elegir entre una o dos de las opciones que se establezcan, debiendo, en caso de optar por dos, establecer su preferencia.

i) Si se opta a vivienda usada, terminada o nueva. A estos efectos, se entenderá por vivienda usada en propiedad aquella vivienda protegida adquirida por el Gobierno de Navarra o por la sociedad instrumental que determine, en virtud de lo dispuesto en los artículos 17.5, 33, 50 y 52 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y que posteriormente se adjudique a quienes se encuentren inscritos en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. Por otro lado, vivienda usada en alquiler es aquella que se encuentra adscrita a la Bolsa de alquiler, así como aquellas viviendas protegidas gestionadas por promotores, públicos o privados, sobre las que recaigan segundos o posteriores contratos de arrendamiento,

siempre que no se trate de una prórroga del contrato de arrendamiento inicialmente pactado.»

Seis. Se modifica el apartado 4 del artículo 33, que queda redactado del siguiente modo:

«4. El periodo de duración de exclusión del Censo se computará desde que la Resolución que la declare ponga fin a la vía administrativa. No obstante lo anterior, al iniciarse un procedimiento de exclusión se podrá acordar la suspensión temporal de la inscripción de una solicitud en el Censo, durante el tiempo que mediara entre la iniciación del procedimiento y la Resolución que ponga fin al mismo. En tal caso, el plazo que transcurriera entre una y otra fecha computará a los efectos de la duración del plazo de exclusión que, en su caso, se imponga.»

Siete. Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Será obligatoria la inclusión en el procedimiento de adjudicación de la totalidad de las viviendas incluidas en promociones calificadas provisionalmente en régimen de propiedad en tales fechas, así como de aquellas incluidas en promociones que tengan solicitada la calificación definitiva en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, y la documentación completa que permita su publicación, hasta el día 15 del mes inmediatamente anterior al que se inicie el correspondiente procedimiento de adjudicación.»

Disposición final segunda. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto Foral entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

ANEXO I

Duración del régimen legal de las viviendas protegidas

1. Viviendas en propiedad.

a) Las viviendas cuya calificación provisional se solicitó antes del 1 de enero de 1969, están sometidas al régimen de Protección Oficial durante 20 años desde su calificación definitiva.

b) Las viviendas de Protección Oficial cuya calificación provisional se solicitó después del 1 de enero de 1969 y no se acogieron al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, están sometidas al régimen de Protección Oficial durante 50 años desde la fecha de su calificación definitiva, si bien a partir de los 20 años quedan liberadas de limitación de precio de venta y renta y pueden transmitirse a cualquier persona física para su domicilio habitual y permanente.

c) Las viviendas de Protección Oficial acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, cuya calificación definitiva sea anterior al 3 de julio de 2004 están sometidas al régimen de Protección Oficial de 30 años desde la fecha de su calificación definitiva, si bien a partir de los 20 años de dicha calificación quedan liberadas de limitación de precio de venta y renta y pueden transmitirse a cualquier persona física para su domicilio habitual y permanente.

d) Las viviendas de Protección Oficial cuya calificación provisional se hubiera solicitado a partir del 15 de mayo de 2003 que obtuvieron la calificación definitiva antes del 3 de julio de 2004 están sometidas al régimen de Protección Oficial de 20 años desde la fecha de su calificación definitiva.

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

e) Las viviendas de Protección Oficial en propiedad cuya calificación definitiva sea posterior al 3 de julio de 2004 están sometidas al régimen de viviendas de Protección Oficial durante 30 años a partir de su fecha de calificación definitiva.

f) Las viviendas de Precio Tasado y de Precio Pactado cuya calificación provisional se solicite a partir del 3 de julio de 2004 están sometidas durante 30 años desde la fecha de su calificación definitiva al régimen de protección de viviendas de las de Precio Tasado y de Precio Pactado.

g) Las viviendas de Precio Tasado construidas sobre suelo público calificadas definitivamente a partir del 3 de julio de 2004 están sometidas durante 30 años desde la fecha de su calificación definitiva al régimen de protección de las viviendas de Precio Tasado.

h) Las viviendas de Precio Tasado construidas sobre suelo público cuya solicitud de calificación provisional se hubiera presentado antes del 15 de mayo de 2003 y calificadas definitivamente antes del 3 de julio de 2004 están sometidas durante 12 años desde la fecha de su calificación definitiva al régimen de protección de las viviendas de Precio Tasado.

i) Las viviendas de Precio Tasado construidas sobre suelo público cuya solicitud de calificación provisional se hubiera presentado después del 15 de mayo de 2003 y calificadas definitivamente antes del 3 de julio del 2004 están sometidas durante 20 años desde la fecha de su calificación definitiva al régimen de protección de las viviendas de Precio Tasado.

j) Las viviendas de Precio Tasado construidas sobre suelo público calificadas definitivamente antes del 3 de julio de 2004 estarán sujetas a la limitación de precio de viviendas de Precio Tasado durante 12 años desde la fecha de su calificación definitiva. Las viviendas de Precio Tasado construidas sobre suelo privado calificadas provisionalmente antes del 3 de julio de 2004 no están sujetas a limitación de precio de venta y renta en segunda y posteriores transmisiones.

2. Viviendas en alquiler.

a) Las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en alquiler hasta el 31 de diciembre de 1994 están sometidas al régimen de viviendas de protección oficial durante 30 años desde su calificación definitiva.

b) Las viviendas de protección oficial de régimen general calificadas provisionalmente en alquiler a partir del 1 de enero de 1995 están sometidas al régimen de viviendas de protección oficial durante 15 años desde su calificación definitiva.

c) Las viviendas de protección oficial de régimen especial calificadas provisionalmente en alquiler a partir del 1 de enero de 1995 están sometidas al régimen de viviendas de protección oficial durante 20 años desde su calificación definitiva.

d) Las viviendas de precio tasado calificadas en régimen de alquiler están sometidas al régimen de protección durante 15 años desde su calificación definitiva. Las viviendas de precio pactado calificadas en régimen de alquiler están sometidas al régimen de protección durante 10 años desde su calificación definitiva, y durante 8 años en el caso de ser viviendas de precio pactado en alquiler con opción de compra.

e) Las viviendas de protección oficial en alquiler cuya calificación provisional se solicitó a partir del 17 de julio de 2010 están sometidas al régimen de viviendas de protección oficial durante 15 años desde su calificación definitiva.

f) Las viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra cuya calificación provisional se solicitó a partir del 17 de julio de 2010 están sometidas al régimen de viviendas de protección oficial durante 30 años desde su calificación definitiva.

3. Viviendas en régimen de cesión uso.

La duración del régimen de protección de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso será indefinida o, en su caso, hasta que finalice la duración del derecho de superficie, siempre y cuando dicho derecho de superficie se constituya para un mínimo de 50 años.

ANEXO II

Ingresos familiares ponderados

1. La ponderación de los ingresos de los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho se efectuará conforme a la siguiente fórmula:

$$IFP = BI \times N \times T$$

Siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos ponderados.

BI: Cuantía de la parte general de la base o bases imponibles acreditadas de los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho.

La parte general de la base imponible se incrementará, a estos efectos, con el importe de las rentas efectivamente percibidas y que se hallen exentas de tributación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La parte general de base imponible que resulte negativa se asimilará a cero. En el caso de que la declaración de renta se haya realizado ante una Administración distinta de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, para la determinación de la parte general de la base imponible, a efectos de lo previsto en este Decreto Foral, se utilizarán los mismos criterios aplicables a las personas que declaran ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

A los efectos de lo dispuesto en este decreto foral, no computarán en ningún caso las anualidades por alimentos percibidas por los padres en virtud de decisión judicial, ni las ayudas de emergencia social o extraordinarias, no periódicas, concedidas por cualquier Administración Pública.

En el caso de personas viudas, separadas judicialmente, divorciadas o que hayan disuelto su pareja estable, y cuya última declaración sobre el I.R.P.F. corresponda a un período en el que existía el vínculo matrimonial o la relación afectiva, para el cálculo de los ingresos ponderados computables se actuará del siguiente modo:

a) Si el régimen económico es de separación de bienes, se computarán únicamente los ingresos del solicitante.

b) En los demás casos, se imputarán como ingresos estimados los correspondientes a la mayor de las siguientes cantidades:

b.1) Los ingresos individuales del solicitante.

b.2) El 50% de los ingresos conjuntos del matrimonio o pareja.

A los solos efectos del otorgamiento de las subvenciones al arrendatario de protección oficial previstas en el artículo 28 del presente Decreto Foral, se computarán también los ingresos de quienes habiten en la vivienda arrendada junto con los inquilinos. En el caso de que existan hijos mayores de edad que tengan la consideración de convivientes y que figuren en la declaración de la renta de sus progenitores, bastará la declaración responsable de los ingresos obtenidos.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades en las fechas señaladas en el artículo 6 del presente Decreto Foral.

Familia de 1 miembro: 1.

Familia de 2 miembros: 0,75.

Familia de 3 miembros: 0,70.

Familia de 4 miembros: 0,66.

Por cada miembro adicional, el valor ponderador se reducirá en 0,04.

Cuando uno o varios miembros de las unidades familiares solicitantes tengan la consideración de persona con discapacidad con un grado igual o superior al 33%, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que correspondería en otro caso. Si uno o varios miembros de las unidades familiares solicitantes tienen una edad igual o superior a 65 años, el coeficiente N aplicable será, asimismo, el del tramo siguiente al que correspondería en otro caso. Si concurren ambas circunstancias en una misma solicitud, los

§ 10 Actuaciones protegibles en materia de vivienda

dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que correspondería en otro caso.

T: Coeficiente ponderador en relación con la ubicación de la localidad en que se encuentra la vivienda en la correspondiente área geográfica homogénea.

Área geográfica única: 0,94.

2. Los ingresos ponderados conforme a las reglas del número 1 anterior se dividirán por el importe del IPREM a efectos de integrarlos en los diferentes tramos de renta previstos en diversos preceptos de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra y del presente Decreto Foral.

3. Lo dispuesto en este Anexo resultará de aplicación a todos los efectos previstos en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

§ 11

Orden Foral 89/2014, de 16 de diciembre, del Consejero de Fomento,
por la que se establece el fondo foral de vivienda social

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 253, de 30 de diciembre de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-2014-90518

PREÁMBULO

La disposición transitoria séptima del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, establece que mediante Orden Foral del Consejero competente en materia de vivienda se creará el Fondo Foral de Vivienda Social.

Dicha disposición transitoria establece el siguiente contenido mínimo que debe regular la Orden Foral de creación del Fondo Foral de Vivienda Social:

- a) Determinación de las viviendas que pueden componer el Fondo Foral de Vivienda Social.
- b) Determinación de la garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico, mediante presentación de aval bancario o cualquier otra forma permitida por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- c) Régimen de permanencia de las personas beneficiarias como arrendatarias de las viviendas acogidas al Fondo.
- d) Determinación de la renta a abonar en concepto de pago del arrendamiento de la vivienda.

Por otra parte, el Pleno del Parlamento de Navarra, en sesión celebrada el 27 de junio de 2014, aprobó un Resolución por la que solicita al Gobierno de Navarra que active y ponga en marcha un parque público de viviendas de alquiler con destino a unidades familiares o de convivencia con emergencia habitacional.

En uso de las facultades que tengo conferidas por el artículo 41.1.g) de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente, ordeno:

Artículo 1. *Fondo Foral de Vivienda Social.*

Se constituye el Fondo Foral de Vivienda Social con arreglo a las normas establecidas en la presente Orden Foral y en la disposición transitoria séptima del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Artículo 2. *Objeto y destinatarios del Fondo Foral de Vivienda Social.*

1. El Fondo Foral de vivienda social tiene como objetivo atender a las personas que se encuentren en una situación de riesgo de exclusión social por pérdida de su vivienda habitual y precisen de amparo público.

2. Serán destinatarias de las viviendas incluidas en el Fondo Foral de Vivienda Social aquellas personas mayores de edad que se hallen empadronadas en Navarra que no estén en condiciones de satisfacer su necesidad de vivienda en el mercado libre, ni a través de el Censo de solicitantes de vivienda protegida, padeciendo alguna de estas situaciones:

a) Pérdida de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, como consecuencia de un desahucio, o por el procedimiento de dación en pago, o negocio jurídico similar.

b) Riesgo inminente de pérdida de vivienda, por imposibilidad de hacer frente a las mensualidades del alquiler o hipoteca, y se hayan agotado infructuosamente los procedimientos habituales de negociación de la deuda contraída. A tal efecto, se entenderá que se encuentran en dicha situación:

b.1) En el caso de personas inquilinas: diálogo con propietario para disminuir la cuota mensual de alquiler; establecimiento de compromiso de amortización progresiva de la deuda contraída; búsqueda activa de otros alojamientos acordes a las posibilidades económicas, sin perjuicio de otras que pudieran concurrir; y en su caso haber usado los servicios de mediación.

b.2) En el caso de personas propietarias con hipoteca: haber usado los servicios de mediación hipotecaria; haber solicitado a la entidad financiera la dación en pago y la permanencia en la vivienda actual, con un contrato de alquiler adecuado a sus posibilidades económicas, y haber obtenido una respuesta negativa por parte de la entidad prestataria y beneficiaria del bien hipotecado.

c) Habitar una vivienda cuya estancia en la misma hace peligrar la integridad física o psicológica de las personas solicitantes, a causa de situaciones de hacinamiento, conflictos graves de convivencia, malas condiciones de habitabilidad, u otras análogas;

d) Ser una persona o unidad familiar situada en las etapas finales de un proceso de incorporación social que reúna las condiciones necesarias para su autonomía salvo la condición genérica de no poder satisfacer su necesidad de vivienda establecida en el párrafo primero de este apartado 2.

3. Asimismo, para el acceso y permanencia en una vivienda del Fondo Foral de Vivienda Social, las personas destinatarias deberán disponer de las habilidades personales y sociales básicas que permitan:

a) En el plazo máximo de 3 años, disponer de la necesaria autonomía personal/familiar y económica para facilitar una desvinculación del acompañamiento social disfrutado durante el tiempo de estancia en la vivienda que se le haya asignado, incorporándose a una nueva vivienda y entorno.

b) Poder disfrutar y promover una sana convivencia en el inmueble donde se ubique la vivienda que se le haya asignado.

c) Disponer de la capacidad y actitud necesaria para una correcta conservación de la vivienda que se le haya adjudicado.

4. La selección de las personas destinatarias de las viviendas incluidas en el Fondo Foral de Vivienda Social, será realizada por la entidad social colaboradora, de acuerdo con lo dispuesto en esta Orden Foral.

Artículo 3. *Vigencia.*

1. El Fondo Foral de Vivienda Social se constituye con carácter indefinido, condicionando su vigencia a la permanencia de los objetivos que trata de satisfacer, desaparecidos los cuales, o deviniendo innecesaria su continuidad, cesará, previas las liquidaciones oportunas, por Orden Foral.

2. Las viviendas incorporadas al Fondo Foral de Vivienda Social quedarán vinculadas y se mantendrán en dicho Fondo hasta la finalización de su objeto, de acuerdo con el convenio

previsto en el artículo 6 de esta Orden Foral, salvo que se decida su desvinculación anticipada por las siguientes causas:

- a) Por no ser necesario su mantenimiento en el Fondo, para lo cual deberá presentarse y acreditarse la justificación pertinente.
- b) Por decisión voluntaria y justificada del propietario.

Artículo 4. *Naturaleza del Fondo Foral de Vivienda Social.*

1. El Fondo Foral de Vivienda Social tiene naturaleza rotatoria de tal forma que acoja en todo momento a las unidades familiares que se encuentren en la situación descrita en el artículo 2. Desaparecida o superada dicha situación de emergencia, será motivo de exclusión del sistema para su incorporación en otras vías de acceso a la vivienda existentes en la Comunidad Foral de Navarra.

La estancia máxima en una vivienda incluida en el Fondo será de 1 año, prorrogable anualmente hasta un máximo de 3 anualidades si se mantienen las condiciones que dieron lugar a su concesión.

2. La organización y funcionamiento del Fondo Foral de Vivienda Social se rige por lo dispuesto en la presente Orden Foral y por las disposiciones que puedan dictarse para su desarrollo.

3. El Fondo Foral de Vivienda Social estará adscrito al departamento competente en materia de vivienda, que coordinará sus actuaciones con el departamento competente en materia de políticas sociales.

Artículo 5. *Bienes adscritos.*

1. El Fondo Foral de Vivienda Social, a los efectos del cumplimiento de sus objetivos, podrá constituirse:

a) Con las viviendas cuya titularidad o uso pertenezcan a cualquier Administración Pública, sociedad pública o entidad sin ánimo de lucro, adquiridas por cualquier causa y no tengan otro destino.

b) Con las viviendas que sean expropiadas, o cuyo uso sea expropiado, conforme a las disposiciones de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

c) Con las viviendas que pueda adquirir o promover la Administración de la Comunidad Foral con esta finalidad.

d) Con las viviendas que a tal fin aporten las entidades financieras o de crédito, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria.

2. Las viviendas deberán reunir las condiciones mínimas de habitabilidad que les resulten exigibles. Excepcionalmente, podrán admitirse viviendas que precisen obras para la obtención de las condiciones de habitabilidad, siempre y cuando se halle garantizada la realización de las mismas.

Las viviendas deberán contar con un equipamiento mínimo de cocina que permita la ocupación inmediata del inmueble. Asimismo, las viviendas deberán estar dadas de alta en los suministros básicos obligatorios.

Artículo 6. *Formación del Fondo Foral de Vivienda Social.*

1. Las viviendas cuya titularidad o uso pertenezcan a cualquier Administración Pública o sociedad pública, así como aquellas que aporten las entidades financieras o de crédito, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, podrán incluirse en el Fondo Foral de Vivienda Social mediante la firma de un convenio de adhesión en el que serán partes el representante de la Administración Pública o, en su caso, de la entidad financiera o de crédito correspondiente y el consejero competente en materia de vivienda o el representante de la sociedad pública que éste designe.

2. El Fondo Foral de Vivienda Social será gestionado por el departamento competente en materia de vivienda o por la sociedad pública que se designe, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 7. *Gestión del Fondo Foral de Vivienda Social.*

1. Las viviendas incluidas en el Fondo Foral de Vivienda Social irán destinadas a programas, proyectos o actuaciones de interés social.

2. El departamento competente en materia de vivienda, o la sociedad pública que éste designe, administrará el Fondo directamente o mediante su adjudicación por convenio o acuerdo a una entidad social colaboradora del programa de vivienda de integración social o cualquier otra que se determine. A estos efectos, las Entidades Locales también podrán ser entidades sociales colaboradoras del Fondo para lo que podrán ejercer la totalidad o parte de las funciones previstas en el apartado siguiente.

3. Las funciones de la entidad administradora de viviendas del Fondo Foral de Vivienda Social, o en su caso, de la entidad social colaboradora, serán las siguientes:

a) Recibirá las solicitudes de las personas o unidades familiares candidatas derivadas por el Equipo de Incorporación Social en la Vivienda (EISOVI) o en su caso por los Servicios Sociales de Base en aquellas áreas que no se encuentre implantado tal Equipo; y determinará quién accede a las viviendas.

b) Suscribirá un contrato de alquiler de duración de un año prorrogable hasta tres.

c) Entregará las viviendas a los nuevos inquilinos con los contratos de suministros que existan en la misma, dados de alta y a nombre de los mismos.

d) Seguirá y comprobará frecuentemente que cada inquilino lleve al día y sin deudas los contratos de suministro que le han sido transmitidos.

e) Tramitará en el último mes de estancia en la vivienda de cada inquilino que la titularidad de los contratos de suministro se pongan a nombre de la entidad social gestora.

f) Gestionará el cobro mensual del alquiler establecido en el contrato suscrito con cada inquilino.

g) Abonará a la cuenta bancaria de la que sea titular la comunidad de propietarios la cuota establecida en concepto de «Gastos de Comunidad».

h) Gestionará la morosidad existente con cada inquilino, en coordinación con el Equipo de Incorporación Social a través de la Vivienda (EISOVI), y en su caso con los Servicios Sociales que correspondan en función de la ubicación geográfica de la vivienda.

i) Velará por un mantenimiento y conservación adecuados de cada vivienda, así como del uso, que de los espacios comunes que pudieran existir, hagan los inquilinos.

j) En cada caso, y según se establezca en el convenio a suscribir, se encargará de la tramitación de siniestros que pudieran ocurrir en la vivienda, así como de la gestión de las pequeñas reparaciones que puedan ser necesarias.

k) Emitirá, con carácter semestral una cuenta justificativa de gastos e ingresos de la gestión realizada, adjuntando todos los documentos contables que sirvan como comprobantes de los movimientos que se hayan generado. Esta Cuenta justificativa de gastos e ingresos se remitirá al departamento competente en materia de vivienda o la sociedad pública que éste designe. El destino del remanente existente será el que se haya establecido, en cada caso, en el convenio que se suscriba y por el cual se encomiende la gestión del alquiler de las viviendas.

l) Emitirá con la frecuencia que se establezca en el convenio que se suscriba un informe de entradas y salidas a las viviendas encomendadas, con todos los datos que departamento competente en materia de vivienda o la sociedad pública que éste designe precise o solicite.

4. Para el ejercicio de las funciones descritas en el apartado anterior, se contará con el apoyo del Equipo de Incorporación Social en la Vivienda (EISOVI) o, en su caso, de las Entidades Locales, que realizarán las siguientes funciones:

a) Derivará a la entidad administradora, o en su caso a la entidad social colaboradora, en coordinación con el Servicio Social de Base que corresponda las solicitudes que cumplan con los requisitos establecidos en esta orden Foral.

b) Firmará con la persona o unidad familiar adjudicataria, un acuerdo de compromisos orientados a la mejora de la situación económica y de las circunstancias socio-familiares.

c) Llevará a cabo el acompañamiento social necesario para impulsar la consecución de los compromisos adquiridos, mencionados en el apartado anterior, así como de cualquiera otros procesos personales y/o familiares tendentes a la capacitación de las mismas en orden a la consecución del fin de esta iniciativa.

d) Coordinará acciones con el Servicio Social de Base de la zona que corresponda, prestando especial atención a posibilitar que se cubran las necesidades de los menores existentes.

e) Impulsará activamente la participación activa de las personas o unidades familiares beneficiarias de esta iniciativa en la construcción de una sana convivencia tanto en los inmuebles donde se ubican las viviendas, como en el entorno en el que se encuentran.

Artículo 8. *Régimen de uso de las viviendas.*

1. Las personas que accedan a una vivienda del Fondo deberán mantener la vivienda en óptimas condiciones de higiene y ornato.

2. Los gastos derivados de los servicios con que cuente la vivienda, que se individualicen mediante aparatos contadores de consumo, serán a cargo de las personas beneficiarias de la vivienda.

3. Los convenios o acuerdos que al efecto se firmen establecerán los responsables de los gastos de comunidad, la contribución territorial, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y la renta, en su caso, que se debe abonar.

4. La persona beneficiaria deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Destinar la vivienda objeto del arrendamiento a domicilio habitual y permanente del beneficiario.

b) Conservarla en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en el que se encontraba en el momento de la entrega.

c) Dar cuenta inmediata de cualquier accidente o avería que afecte a la vivienda, siendo responsable de los perjuicios que se ocasionen por retrasos en sus avisos.

d) Autorizar a la Administración o a la entidad gestora del Fondo Foral de Vivienda Social, la entrada durante las horas del día y de la noche, si la gravedad del accidente o avería lo requiriera, para efectuar las obras necesarias tanto en la vivienda acogida al Fondo como a través de ella, si fuera preciso actuar en los elementos comunes del edificio.

e) Hacerse cargo de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

f) Solicitar previa autorización de forma expresa y por escrito de las mejoras que pretenda realizar en la vivienda. Todas las mejoras que se efectúen quedarán en beneficio de la vivienda sin que la persona beneficiaria pueda alegar derecho a percibir indemnización alguna.

5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones u obligaciones establecidas en este artículo podrá conllevar la exclusión del programa, proyecto o actuación de la persona beneficiaria.

Artículo 9. *Comisión de Seguimiento.*

Para el correcto desarrollo del Fondo se crea una comisión de seguimiento compuesta por:

- Un representante del Departamento competente en materia de vivienda.
- Un representante del Departamento competente en materia de políticas sociales.
- Un representante de la entidad administradora del Fondo Foral de Vivienda Social.
- Un representante de la entidad social colaboradora.
- Un representante del EISOVI o, en su caso, de la Entidad Local que apoye el ejercicio de las funciones atribuidas a las entidades sociales colaboradoras.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

§ 12

Decreto Foral 363/1997, de 9 de diciembre, por el que se regulan las funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación y la concesión de ayudas para su financiación

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 154, de 24 de diciembre de 1997
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-1997-90253

PREÁMBULO

Las primeras oficinas comarcales de rehabilitación se crearon en los años 1986-1987 y, en 1988, se reguló la concesión de ayudas para su financiación, mediante Decreto Foral 289, de 14 de diciembre.

En 1992 se ampliaron los servicios de las oficinas de Estella y Tafalla, incluyendo el asesoramiento urbanístico, con el doble fin de apoyar a las entidades locales de la zona y atender e informar al público en esta materia, a este respecto se aprobaron los Decretos Forales 142 y 381, de 13 de abril y 16 de noviembre, respectivamente, que contemplaban la financiación por el Gobierno de Navarra de los gastos corrientes y de personal que implicaba la puesta en marcha del servicio para los años 1992 y 1993.

En 1996, a la vista de la consolidación del servicio de asesoramiento de las oficinas de Estella y Tafalla, y atendiendo a la conveniencia de extender la experiencia a otras zonas de Navarra, se posibilitó la ampliación de las funciones de las oficinas comarcales o zonales de rehabilitación de viviendas existentes o de las que se pudieran crear y que estas asumieran el servicio de asesoramiento urbanístico, exceptuando el caso de Pamplona, cuyo Ayuntamiento cuenta con la capacidad técnica suficiente para prestar el asesoramiento urbanístico en su término a través de sus propios servicios; en este sentido se dictó el Decreto Foral 312, de 2 de septiembre.

El Plan de Vivienda 1997-2000, recientemente aprobado, apuesta decididamente por el fomento de las actuaciones de rehabilitación, proponiendo una serie de acciones, entre las que destaca el extender a toda Navarra el ámbito territorial cubierto por oficinas de rehabilitación, potenciando las mismas y extendiendo su campo de acción al asesoramiento urbanístico.

La consolidación y afianzamiento de las oficinas de rehabilitación con el transcurso del tiempo, la voluntad de impulsar su actividad relacionándolas con la gestión y asesoramiento urbanísticos, y la necesidad de adecuación de su realidad actual a la normativa vigente en materia de subvenciones –Ley Foral 8/1997, de 9 de junio, por la que se regula el régimen general para la concesión, gestión y control de las subvenciones de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y sus organismos autónomos–, hace aconsejable la elaboración de un nuevo decreto foral que aúne en su articulado las funciones de su competencia y las condiciones de financiación por el Gobierno de Navarra de las actividades

§ 12 Funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación

asumidas por las oficinas comarcales o zonales de rehabilitación existentes o que se creen a futuro.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y de conformidad con el acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día nueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, decreto:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto Foral tiene por objeto regular la concesión de ayudas para la financiación de oficinas municipales o comarcales de rehabilitación de viviendas, creadas y de las que puedan crearse por Ayuntamientos o Agrupación de los mismos dentro del ámbito de la Comunidad Foral y definir las funciones a desarrollar por las mismas.

El Gobierno de Navarra podrá subvencionar dichas oficinas en los términos previstos en este Decreto Foral y en el marco de las consignaciones presupuestarias.

Artículo 2. *Funciones.*

1. Las oficinas municipales o comarcales de rehabilitación de viviendas desarrollarán las siguientes funciones:

a) Centralización, tramitación e informe de expedientes de rehabilitación acogidos al Real Decreto 100/1997, de 14 de abril, así como a las ayudas municipales que pueden establecerse.

b) Inspección e informe de cédulas de habitabilidad o documentos similares.

c) Valoración e informe sobre edificios objeto de promoción por el Ayuntamiento o el Gobierno de Navarra.

d) Gestión de expedientes de rehabilitación de equipamientos e infraestructuras.

e) Y, en general, cuantas cuestiones sobre información, atención pública y tramitación de expedientes se relacionen con la gestión de la rehabilitación de viviendas y edificios y el asesoramiento urbanístico.

2. Dichas oficinas podrán asumir además las siguientes funciones:

a) El asesoramiento a los Ayuntamientos y Concejos de su zona en materia de urbanismo.

b) La atención e información al público en asuntos urbanísticos generados en la zona.

c) Emisión de informes sobre licencias municipales de obras.

Artículo 3. *Ámbito territorial y tipo de oficina.*

En función del número de habitantes, número de viviendas, superficie territorial y accesibilidad, se establecen nueve zonas de actuación, que coinciden con el ámbito territorial de las áreas funcionales que define el Proyecto de Directrices de Ordenación Territorial de Navarra, y cuya delimitación por ayuntamientos que las integran figura en el anexo 1 de este Decreto Foral.

Estas zonas han de considerarse un escenario tendencial sobre el que ir conformando la futura red de oficinas comarcales. Ello quiere decir que las delimitaciones cubiertas por las actuales oficinas en funcionamiento siguen siendo válidas en la medida que los ayuntamientos adscritos a las mismas deseen permanecer voluntariamente en ellas. Sin embargo, suponen una referencia para la creación de nuevas oficinas a partir de este momento.

Asimismo, para cada zona y siguiendo los expresados parámetros, se asignará el tipo de oficina, en función de la cual se determinará el equipo técnico básico que la atienda.

Se establecen las siguientes oficinas por zonas:

- Zona I: Valles Cantábricos. Tipo C.
- Zona II: Valles Precantábricos. Tipo C.
- Zona III: Valles Pirenaicos y Prepirenaicos. Tipo C.
- Zona IV: Pamplona. Tipo A.
- Zona V: Comarca de Pamplona. Tipo B.
- Zona VI: Tierra Estella. Tipo B.

§ 12 Funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación

- Zona VII: Tafalla. Tipo B.
- Zona VIII: Ribera del Ebro. Tipo C.
- Zona IX: Ribera de Tudela. Tipo B.

Se establecen las siguientes oficinas por tipos:

Tipo A. Municipal.

- Un arquitecto superior con incompatibilidad.
- Dos arquitectos técnicos con incompatibilidad.
- Dos auxiliares administrativos.

Tipo B-1. Comarcal, solo destinada a oficina de rehabilitación:

- Un arquitecto superior con incompatibilidad.
- Un arquitecto técnico con incompatibilidad.
- Un auxiliar administrativo.

Tipo B-2. Comarcal, con servicios de vivienda y urbanismo:

- Dos titulados de nivel A con incompatibilidad, de ellos al menos uno será arquitecto.
- Un arquitecto técnico con incompatibilidad.
- Dos auxiliares administrativos.

Tipo C-1. Comarcal, solo destinada a oficina de rehabilitación:

- Un arquitecto superior o un arquitecto técnico con incompatibilidad.
- Un auxiliar administrativo.

Tipo C-2. Comarcal, con servicios de vivienda y urbanismo:

- Un arquitecto superior con incompatibilidad.
- Un arquitecto técnico con incompatibilidad.
- Dos auxiliares administrativos.

Artículo 4. *Tipos de ayudas.*

Las ayudas que, en concepto de subvención, concederá el Gobierno de Navarra para la financiación de las oficinas de rehabilitación serán equivalentes al coste del personal del equipo básico de gestión de las mismas, atendiendo al tipo de oficina de que se trate y que se describen en el artículo 3.º de este Decreto Foral.

Se incluirá, dentro del coste subvencionable, el correspondiente a seguros sociales o prestaciones análogas de acuerdo con la forma de contratación y el premio de antigüedad.

Los restantes gastos de la oficina y, en particular los correspondientes a locales, mantenimiento y funcionamiento, así como los gastos de desplazamiento, serán de cuenta de la entidad o entidades promotoras.

El coste del personal que constituya el equipo básico de la oficina será el importe máximo de la subvención a otorgar por el Gobierno de Navarra, con independencia de que las Entidades Locales titulares de las oficinas asuman obligaciones superiores en materia retributiva o de número de personas, obligaciones superiores que en ningún caso ni cuantía serán subvencionadas por el Gobierno de Navarra.

Artículo 5. *Contratación de los equipos.*

La contratación del personal de las oficinas será realizada por la entidad pública promotora y podrá adoptar cualquiera de las formas de Contratación admitida por la legislación vigente para las Entidades Locales.

Artículo 6. *Tramitación.*

1. La entidad o entidades locales promotoras solicitarán anualmente del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda la concesión de subvención para la oficina de rehabilitación establecida o que se pretendan establecer, acompañando la documentación siguiente:

§ 12 Funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación

- Memoria de actividades que contendrá el programa de trabajo para la anualidad a que se refiera.

- Resumen de actuaciones habidas en ejercicios anteriores cuando se trate de una oficina ya existente.

- Equipo que compone la oficina y coste real del mismo justificado mediante copia de los contratos del personal y estimación de los costes de seguros sociales o similares.

- Ámbito geográfico de actuación de la oficina propuesto por la entidad promotora que necesariamente deberá referirse a una de las zonas señaladas en el artículo 3.º de este Decreto Foral.

- Acuerdo, en caso de creación, de los de Ayuntamientos incluidos en su ámbito geográfico que se comprometan a integrarse en la oficina.

- Localización física de la oficina: dirección, superficie y medios materiales de que dispone. Así como justificación de la idoneidad de su localización en relación con el ámbito geográfico que atienda.

2. Caso de asumir las funciones de asesoramiento urbanístico deberán acompañar asimismo documentación sobre:

- Municipios que hayan solicitado la prestación del servicio y fecha del acuerdo municipal correspondiente, señalando, en su caso, las altas y bajas que se hubieran producido con respecto a ejercicios anteriores.

- Justificación de los requisitos establecidos al efecto en el número 3 de este artículo, aportando los datos de población por municipio y de la población total de la zona en el supuesto que proceda.

- Personal contratado, o en su caso a contratar, adjuntando copia de los respectivos contratos ya formalizados.

- Coste previsto de los gastos de personal.

- Memoria de actividades a llevar a cabo en la anualidad a que se refiera.

Además deberán cumplir alguno de los siguientes requisitos:

a) Que el número de Municipios de la zona que soliciten la prestación de dicho servicio sea igual o superior al 50 por ciento del total de municipios incluidos en la zona de que se trate.

b) Que el número de habitantes de los municipios cuyos Ayuntamientos soliciten la prestación del servicio sea igual o superior al 50 por ciento de la población total de la zona considerada.

c) Que el número total de habitantes de los municipios cuyos Ayuntamientos soliciten la prestación del servicio, excluidos los que cuenten con una población igual o superior a los 5.000 habitantes, sea igual o superior a 15.000 habitantes.

3. Los Ayuntamientos que deseen contar con el servicio urbanístico objeto de subvención deberán adoptar al respecto el correspondiente acuerdo municipal.

4. El Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, a la vista de las solicitudes presentadas, del interés de la oficina y de las disponibilidades presupuestarias, determinará, mediante Orden Foral, la subvención que proceda, que corresponderá exclusivamente al ejercicio presupuestario de que se trate, debiendo las entidades promotoras renovar la solicitud de subvención anualmente.

Artículo 7. Percepción de las ayudas.

El pago efectivo de la subvención se realizará por trimestres vencidos contra la presentación por la entidad pública promotora de una memoria de gestión y de la justificación correspondiente a los gastos subvencionables, procediéndose en el último trimestre del año a la regularización de la subvención total concedida en función de los gastos reales soportados.

§ 12 Funciones de las oficinas municipales y comarcales de rehabilitación

Artículo 8. *Coordinación y control.*

La relación de las oficinas con el Gobierno de Navarra se realizará a través de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Disposición transitoria única.

En tanto no se configuren las zonas señaladas en el artículo 3.º, permanecen las señaladas en el Decreto Foral 289/1988, de 14 de diciembre, conformadas según el listado del anexo 2, con el tipo que a efectos de lo dispuesto en el artículo 3.º para el personal subvencionable se señala y que son:

- Zona I: Pamplona, tipo A.
- Zona II: Comarca de Pamplona, tipo B.
- Zona III: Tafalla, tipo B.
- Zona IV: Ribera de Tudela, tipo B.
- Zona V: Tierra Estella, tipo B.
- Zona VI: Noroeste, tipo C.
- Zona VII: Valles cantábricos, tipo C.
- Zona VIII: Noreste, tipo C.

Durante 1998 podrán establecerse nuevas oficinas según esta zonificación provisional.

Disposición final única.

El presente Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

§ 13

Decreto Foral 185/1988, de 17 de junio, por el que se regulan las medidas de fomento a la arquitectura de calidad

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 78, de 27 de junio de 1988
Última modificación: 24 de diciembre de 1990
Referencia: BON-n-1988-90252

PREÁMBULO

Mediante Real Decreto 1484/1985, de 1 de agosto, se transfieren las funciones y servicios de la Administración del Estado, en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda a la Comunidad Foral de Navarra.

Con el fin de asegurar una arquitectura de calidad se hace preciso establecer por el Gobierno de Navarra una serie de actuaciones que incluyan medidas que potencien aquellas actividades públicas o privadas entre cuyos fines está el fomento de la arquitectura de calidad.

En este sentido el presente Decreto Foral tiende a impulsar o conseguir, mediante el apoyo a los particulares promotores o a los particulares de la Arquitectura, la armonía y calidad arquitectónica, regulando las condiciones para la concesión de ayudas del Gobierno de Navarra.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, y de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra, en sesión celebrada el día diecisiete de junio de mil novecientos ochenta y ocho, decreto:

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto Foral tiene por objeto establecer las condiciones que regularán la concesión de las ayudas del Gobierno de Navarra para aquellas actuaciones públicas y/o privadas, entre cuyos fines esté el fomento de la arquitectura de calidad.

Artículo 2. *Convocatoria.*

Cada año, mediante Orden Foral, el Consejero del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, establecerá un programa concreto para el fomento de la Arquitectura en el que se contemplarán los objetivos a desarrollar en función de los aspectos puntuales que en cada momento se pretendan potenciar por su interés conveniencia u oportunidad y de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 3. *Ayudas.*

Las ayudas del Gobierno de Navarra para el fomento de la buena arquitectura podrán ser:

§ 13 Medidas de fomento a la arquitectura de calidad

a) Pago de los premios de los concursos de Arquitectura que promueva tanto la Administración, como los particulares, en coincidencia con los objetivos de cada programa anual.

b) Subvenciones a los honorarios de proyecto y dirección de arquitectura hasta un 80%.

c) Subvenciones de hasta un máximo del 10% sobre el presupuesto de contrata de las obras a realizar, excluidas aquellas partidas que sean objeto de ayuda especial en otros programas de la administración.

Artículo 4. *Procedimiento.*

1. El Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, para la concesión de ayudas al fomento de la arquitectura de calidad, realizará una convocatoria anual, a ser posible en los tres primeros meses del año, determinando el programa y las bases concretas de cada convocatoria, y señalando el plazo en el cual deberá presentarse la documentación pertinente para concurrir.

2. La documentación mínima que se deberá aportar en toda convocatoria consistirá en una Memoria descriptiva y justificativa de la actuación proyectada en relación a la convocatoria, que contendrá una descripción minuciosa y pormenorizada de las características de la actuación prevista, justificando su interés, oportunidad o conveniencia, aportando para ello la documentación gráfica y escrita que se estime conveniente.

En todo caso, en las bases de cada convocatoria anual se determinarán las condiciones y documentación que se considere necesario aportar por los solicitantes para cada actuación concreta.

3. Las solicitudes, una vez presentadas pasarán a ser estudiadas por una Comisión que seleccionará los proyectos en relación con su adecuación a los objetivos del programa de fomento de cada año.

La Comisión se designará por el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, en la Orden Foral de la convocatoria.

4. La concesión de estos premios y ayudas se hará pública en el mes siguiente a que se produzca el fallo de la Comisión y se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

Artículo 5. *Percepción de premios y ayudas.*

La cuantía de los premios y ayudas será establecida en las bases del concurso anual.

El fallo de la Comisión señalará los premios, ayudas o subvenciones, cuya percepción se efectuará de la forma siguiente:

- Premios del concurso: dentro de los 30 días posteriores al fallo del jurado;
- Ayudas o subvenciones sobre honorarios: dentro de los 30 días posteriores a la presentación del proyecto de ejecución en el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, y una vez aprobado el mismo, para los honorarios de proyecto. Dentro de los 30 días a partir de la comunicación de inicio de obra para los honorarios correspondientes a la fase de dirección.
- Ayuda o subvención sobre obra realizada: Dentro de los 30 días posteriores a la presentación de la certificación de obra correspondiente.

Disposición transitoria única.

Para el año 1988 la convocatoria se realizará por Orden Foral en el tercer trimestre del presente año.

Disposición final única.

Este Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

§ 14

Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 49, de 23 de abril de 2004
Última modificación: 12 de febrero de 2016
Referencia: BON-n-2004-90256

PREÁMBULO

La Comunidad Foral de Navarra, competente en materia de vivienda según el artículo 44.1 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, debe establecer las condiciones que hagan posible el derecho a disfrutar de vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución.

Por Real Decreto 1484/1985, de 1 de agosto, se traspasaron a la Comunidad Foral de Navarra los servicios de control de calidad en la edificación y la vivienda.

La exigencia de condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas deriva del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna. Tal derecho es independiente de la forma de tenencia y acceso a la vivienda.

El artículo 191.2 d) de la Ley Foral 35/2003, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se refiere al informe previo a la concesión de licencia municipal para edificios de viviendas de nueva planta en cuanto a condiciones de habitabilidad y normas básicas de edificación, legal y reglamentariamente previstas. Este artículo legal incide sobre una práctica reglamentaria tradicional en la regulación de vivienda, que es preciso actualizar. Por otra parte, el artículo 6.2 de la Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre, reguladora del sistema y modos de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, indica que la normativa técnica de viviendas de precio tasado debe establecerse reglamentariamente, complementando así la reglamentación tradicional en materia de normativa técnica de vivienda libre y protegida.

El presente Decreto Foral pretende unificar la dispersa normativa en la materia, estableciendo, con criterios de calidad, mínimos exigibles a toda promoción de vivienda y a las actuaciones de rehabilitación.

El Decreto Foral estructura las condiciones de habitabilidad en torno a un mínimo común denominador para todas ellas, (Anexo I), con modulaciones específicas para las viviendas de nueva construcción y rehabilitaciones integrales (Anexo II), y viviendas sujetas a regímenes de protección pública (Anexo III), regulando las excepciones admisibles.

El documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad es la cédula de habitabilidad. El Decreto Foral regula tanto su naturaleza como la tramitación administrativa que conlleva. Así, se declara que la expedición de la cédula constituye presunción «iuris tantum» de cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. En consecuencia, el incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones mínimas de

habitabilidad implica automáticamente la pérdida de vigencia de la cédula, que podrá ser constatado y declarado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en cualquier momento, con arreglo a lo previsto en los artículos que el Decreto Foral dedica a esta cuestión, y que contienen todas las garantías precisas para una adecuada defensa de los afectados.

De conformidad con el dictamen emitido por el Consejo de Navarra, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2004, el contenido del presente Decreto Foral se ajusta al ordenamiento jurídico.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día veintidós de marzo de dos mil cuatro,

DECRETO:

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto Foral la determinación de las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda vivienda en Navarra para ser ocupada como alojamiento habitual de personas, así como la regulación de los procedimientos de inspección y control de la construcción y utilización de las viviendas.

Artículo 2. *Carácter obligatorio de las condiciones de habitabilidad.*

1. Las condiciones que se regulan en el presente Decreto Foral tienen carácter de mínimas obligatorias, para las viviendas nuevas y para las ya construidas a su entrada en vigor. Su cumplimiento no presupone el de la normativa urbanística.

2. Toda vivienda ubicada en Navarra, para ser considerada como tal, deberá disponer de cédula de habitabilidad en vigor, expedida por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Ninguna construcción podrá ser objeto de uso residencial mediante su ocupación habitual como morada humana si no cuenta con cédula en vigor, salvo en el caso de las viviendas protegidas y las rehabilitadas al amparo de la normativa sobre protección pública a la rehabilitación que cuenten con cédula de calificación definitiva, documento equivalente a estos efectos a la cédula de habitabilidad de clase A.

En consecuencia:

a) Las Administraciones públicas podrán adoptar, en el ámbito de sus respectivas competencias, medidas para impedir el uso residencial, mediante su ocupación habitual como morada humana, de construcciones que no cuenten con cédula de habitabilidad en vigor.

b) No podrán suscribirse ni mantenerse válidamente contratos de agua, gas, electricidad u otros en la modalidad de suministros para vivienda cuando no se cuente con cédula de habitabilidad en vigor.

c) Los notarios, registradores y agentes de la propiedad inmobiliaria exigirán cédula de habitabilidad en vigor, acreditada mediante original o copia autenticada, para que en la constitución de derechos reales y en los contratos de compraventa o arrendamiento se pueda hacer constar válidamente la calificación como vivienda del objeto de los mismos.

d) Las entidades locales, antes de otorgar las licencias de obras en los proyectos de viviendas de nueva planta o de reformas que afecten a las condiciones de habitabilidad, requerirán informe previo de habitabilidad, cuyo contenido se referirá exclusivamente al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO II

Condiciones mínimas de habitabilidad**Artículo 3.** *Condiciones en función de la vivienda.*

1. Toda vivienda, con independencia de su titularidad, antigüedad, régimen de venta libre o de protección pública, deberá cumplir las condiciones básicas de habitabilidad contenidas en el Anexo I del presente Decreto Foral.

2. Toda vivienda de nueva creación, ya sea mediante obra de nueva planta o producto de reforma de un edificio existente, deberá cumplir, además de las del Anexo I, también las condiciones previstas en el Anexo II.

3. Las viviendas de un edificio objeto de rehabilitación deberán cumplir las condiciones previstas en el Anexo II si la magnitud de la intervención de rehabilitación justifica su equiparación a las obras de nueva planta, conforme a lo dispuesto en el mismo Anexo II.

4. Excepcionalmente, mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda se podrá eximir del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo II cuando concurran una o varias las siguientes circunstancias:

a) Que se justifique la imposibilidad o desproporcionada dificultad de su cumplimiento y, además, la pertenencia de la condición incumplida al Anexo II, como condición no básica, no ofrezca ningún margen de duda.

b) Que se trate de una obra de nueva planta en un centro histórico cuya configuración parcelaria impida cumplir la condición.

c) Que el especial diseño de la vivienda obedezca a consideraciones bioclimáticas y la solución alternativa proporcione prestaciones similares a las derivadas de la condición incumplida.

5. Mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda podrá eximirse del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I cuando concurran conjuntamente las circunstancias siguientes:

a) Que la construcción sea anterior al 1 de marzo de 1944.

b) Que se acredite el derecho de propiedad del residente o residentes sobre la construcción, así como su utilización por él mismo como alojamiento habitual, ambas circunstancias desde fecha anterior al 1 de julio de 1985. En este caso, la autorización de uso derivada de la cédula de habitabilidad se entenderá otorgada única y exclusivamente en beneficio del residente o residentes, que serán las únicas personas facultadas para contratar los suministros de agua, gas y electricidad.

6. Los edificios y las viviendas de protección oficial, así como las viviendas incluidas en cualquier supuesto de actuación protegible del Gobierno de Navarra, se acomodarán, además de a lo dispuesto en los Anexos I y II, a lo dispuesto en el Anexo III.

Artículo 4. *Planeamiento local y ordenanzas municipales.*

Las condiciones a que se refiere el artículo anterior vinculan al planeamiento local y a las ordenanzas municipales.

CAPÍTULO III

Naturaleza, contenido y obligación de solicitar cédula de habitabilidad**Artículo 5.** *Naturaleza de la cédula de habitabilidad.*

1. La cédula de habitabilidad es un documento administrativo expedido por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra que acredita el cumplimiento de la normativa sobre habitabilidad para que una construcción pueda ser considerada vivienda y, por tanto, apta para uso residencial mediante su ocupación habitual como morada humana.

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

2. El incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad implicará automáticamente la pérdida de vigencia de la cédula, que podrá ser constatada y declarada por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en cualquier momento, con arreglo a lo previsto en los artículos 12 y 13 del presente Decreto Foral.

Artículo 6. *Contenido de la cédula de habitabilidad.*

La cédula de habitabilidad contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a) Clase de cédula de habitabilidad y número de la misma.
- b) Localización de la vivienda: calle, portal, piso, mano, e identificación catastral.
- c) **(Derogada)**
- d) Superficie útil total de la vivienda.
- e) Antigüedad de la vivienda y/o del edificio en que se ubica.
- f) Fecha de concesión de la cédula de habitabilidad.
- g) Fecha de caducidad de la cédula de habitabilidad.

Artículo 7. *Categorías o clases de cédulas de habitabilidad.*

Se establecen tres categorías o clases de cédulas de habitabilidad:

1. Clase A: Viviendas de nueva construcción o incluidas en obras de rehabilitación que permitan alcanzar la total adecuación estructural y de habitabilidad del edificio. Esta clase o categoría se mantendrá en la primera renovación, salvo lo previsto en el número 2 del presente artículo. Su vigencia será de 30 años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del presente Decreto Foral.

2. Clase B: Se otorgará en las segundas y sucesivas renovaciones de cédulas de clase A y en los casos siguientes:

Viviendas existentes sin cédula de habitabilidad anterior.

Primera renovación de cédulas de clase A, cuando no se hubiera efectuado dentro de un plazo de cinco años a partir del vencimiento del plazo de vigencia de la primera cédula.

Su vigencia será de 10 años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del presente Decreto Foral.

3. Cédula provisional: Su otorgamiento será excepcional y se condicionará a la realización de obras que adecuen la vivienda o el edificio a las condiciones mínimas de habitabilidad dentro del plazo de vigencia de la misma. Su vigencia será de 9 meses. Vencido dicho plazo, los contratos de agua, gas, electricidad u otros suscritos en la modalidad de suministros a viviendas devendrán inválidos por inadecuación de su objeto, y deberán cesar las prestaciones correspondientes.

Artículo 8. *Inspección y control.*

Los servicios técnicos del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra, de oficio o a instancia de parte, podrán inspeccionar en cualquier momento, cuantas veces consideren oportuno, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, antes o después de la concesión, renovación, denegación, anulación o pérdida de vigencia de la cédula. Asimismo, dicho Departamento podrá requerir cualquier tipo de acreditación de datos relacionados con la habitabilidad.

Cuando para comprobar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad fuera necesario entrar en la vivienda se estará a lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 96 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y disposiciones complementarias.

CAPÍTULO IV

Tramitación de la cédula de habitabilidad**Artículo 9. Solicitud.**

1. La solicitud de expedición o renovación de cédula de habitabilidad podrá ser formulada por cualquier titular de un derecho legítimo a ocupar la vivienda, o por su representante.

2. Para obtener cédulas de clase A, junto con una instancia por cada vivienda, se deberán aportar:

a) Certificado de final de obra firmado y visado conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, o norma que lo sustituya en el futuro, en modelo normalizado, en el que constará expresamente el número total de viviendas terminadas. En su caso, se adjuntarán al certificado final los planos de final de obra visados que recojan las modificaciones con respecto al proyecto inicialmente informado. Cuando el solicitante no pudiera aportar el certificado de final de obra por causas justificadas, una vez finalizada la obra, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra requerirá a los técnicos directores de obra para que lo aporten en el plazo de los 15 días hábiles siguientes al de la notificación del requerimiento. Vencido este último plazo sin haberse aportado el certificado, el Departamento podrá continuar el expediente de expedición de cédula mediante un informe de inspección de sus propios servicios técnicos, a los solos efectos de continuar el expediente de otorgamiento de cédula de habitabilidad, sin surtir en ningún caso los demás efectos propios del certificado de final de obra, y sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a los técnicos directores.

b) Licencia municipal de primera utilización del edificio al que se refiera el proyecto objeto de informe favorable de habitabilidad. En municipios que no expidan licencias de primera utilización, será sustituida por la licencia de obras.

c) Certificado municipal relativo a la dirección postal completa de las viviendas y sus datos catastrales, cuando no consten en la licencia municipal.

d) En los casos en los que no se trate de una autopromoción de una única vivienda unifamiliar, se deberá aportar copia de la solicitud de las cédulas de habitabilidad de las viviendas presentada en el soporte digital y modelo que se establezcan. El modelo oficial de solicitud se obtendrá en el sitio web informativo en materia de vivienda o será proporcionado en las dependencias del Departamento competente en materia de vivienda.

e) Fichas firmadas de datos generales del Libro del Edificio.

3. Para obtener cédulas de clase B o provisionales, junto con la instancia o instancias, se deberán aportar:

a) Documento que acredite la propiedad u otro título legítimo de ocupación de la vivienda.

b) Certificado municipal, informe técnico o documento catastral relativo a la antigüedad de la vivienda, si dicho extremo no consta en el documento citado en la letra a) del presente número.

c) Declaración jurada del solicitante indicando que no se han efectuado obras en la vivienda que alteren sus condiciones de habitabilidad o su superficie después del 1 de julio de 1985.

d) En su caso, proyectos de obras que requieran proyecto técnico realizadas después del 1 de julio de 1985.

e) Acreditación de la personalidad del solicitante, mediante Documento Nacional de Identidad. o pasaporte si es persona física, y Número de Identificación Fiscal junto con escritura pública o acta de constitución si se trata de una persona jurídica; así como, en su caso, acreditación de la representación.

Artículo 10. Tramitación de los expedientes previos a la licencia de obras.

1. Las solicitudes de informe previo de habitabilidad que tramiten las entidades locales deberán ir acompañadas de un ejemplar visado de cada proyecto.

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

2. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra, informará sobre la adecuación de la solicitud presentada a lo previsto en el presente Decreto Foral y en el Código Técnico de la Edificación. El plazo para emitir el informe será de dos meses. Si el Departamento no notifica su informe a la entidad local en el plazo señalado, éste se entenderá favorable a efectos de continuar la tramitación.

3. La cédula de calificación provisional como vivienda sujeta a un régimen de protección pública, o de rehabilitación protegida, equivale al informe favorable referido en el presente artículo.

Artículo 11. *Expedición y renovación de la cédula de habitabilidad.*

1. Las cédulas serán expedidas y renovadas por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra al finalizar el expediente de habitabilidad, previa supervisión de la documentación final de obra y una vez efectuada la inspección que, en su caso, disponga el Servicio de Vivienda.

La solicitud de Cédula de habitabilidad en los expedientes de legalización de obras ejecutadas sin cumplir lo establecido en el artículo anterior se ajustará a lo dispuesto en los números 1 y 2 del artículo 9 del presente Decreto Foral y se acompañará del proyecto de ejecución o expediente de legalización debidamente visados.

2. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra podrá delegar las competencias relativas a la expedición de las cédulas de habitabilidad de clase B en los Ayuntamientos, sin perjuicio de las facultades de inspección y control previstas en el artículo 9 del presente Decreto Foral.

Artículo 12. *Pérdida anticipada de vigencia de la cédula de habitabilidad.*

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra podrá, en cualquier momento, tramitar expediente sobre la posible pérdida anticipada de vigencia de la cédula de habitabilidad, para comprobar si se ha dejado de cumplir alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas.

Artículo 13. *Procedimiento de declaración de la pérdida anticipada de vigencia.*

1. Recibida comunicación, denuncia o informe sobre un supuesto de incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá acordar la instrucción de una información reservada o la apertura de un expediente sobre la posible pérdida anticipada de vigencia de la cédula.

2. El expediente se incoará mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, que nombrará Instructor y Secretario.

3. Se formulará un pliego de imputación de deficiencias, que se notificará a los interesados para que aleguen lo que estimen conveniente en el plazo de diez días hábiles.

4. La propuesta de resolución será, asimismo, notificada a los interesados para que aleguen lo que estimen conveniente en el plazo de cinco días hábiles.

5. El expediente concluirá mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda.

6. Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución recaída, se podrán utilizar los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición adicional única.

Compete al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra ejercitar las funciones que pudieran corresponder a la Administración en relación con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, o norma que la sustituya en el futuro.

Disposición transitoria única.

Hasta la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, las referencias al mismo se entenderán efectuadas a la Normativa Básica de Edificación referida en la Disposición Final segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Disposición derogatoria única.

A la entrada en vigor del presente Decreto Foral quedan derogados el Decreto Foral 184/1988, de 17 de junio, sobre condiciones de habitabilidad, y las Ordenes Forales 550/1992, de 25 de septiembre, y 282/1993, de 19 de mayo, del Consejero de Bienestar Social, Deporte y Vivienda, reguladoras de las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial y de Viviendas de Precio Tasado.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para dictar cuantas disposiciones sean precisas a fin de ejecutar y desarrollar lo dispuesto en el presente Decreto Foral, incluyendo la elaboración de material gráfico para complementar, interpretar o explicar las condiciones contenidas en los Anexos.

Disposición final segunda.

El presente Decreto Foral tendrá vigencia obligatoria a partir del 1 de marzo de 2005. Antes de dicha fecha y después de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra, los promotores de edificios de viviendas podrán optar entre cumplir íntegramente lo dispuesto en la normativa anterior a este Decreto Foral, o bien acogerse voluntariamente a las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en este último, igualmente podrán reservar y construir las viviendas protegidas destinadas a familias numerosas a que se refiere el artículo 9 del Anexo III.

ANEXO I**Condiciones de las viviendas existentes****CAPÍTULO I****Ámbito de aplicación****Artículo 1.** *Ámbito de aplicación.*

1. Las condiciones de habitabilidad contenidas en el presente anexo tienen el carácter de básicas o mínimas, exigibles a toda vivienda y al edificio en el que se sitúen. El incumplimiento de estas condiciones determinará la denegación de la cédula de habitabilidad o su pérdida anticipada de vigencia, si la vivienda dispusiera de ella.

2. Las viviendas que hayan dispuesto de cédula de habitabilidad expedida antes de la entrada en vigor del presente anexo podrán renovar la cédula si no se han producido, con posterioridad a la fecha de su expedición, obras de reforma o rehabilitación que sean equiparables a obras de nueva planta en los términos establecidos en el anexo 2.

CAPÍTULO II**Condiciones del edificio****Artículo 2.** *Servicios e instalaciones.*

Todo edificio en el que se sitúen viviendas deberá contar al menos con los siguientes servicios:

a) Acceso rodado hasta el límite de la parcela, salvo que la red viaria consolidada no lo permita.

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

b) Suministro de agua potable desde red de abastecimiento público o desde captaciones privadas que permitirán un suministro mínimo de 500 litros por vivienda y día.

c) Suministro de energía eléctrica que permita el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias para viviendas.

d) Red de saneamiento que permita la recogida de las aguas fecales del edificio y su vertido a red general. Podrá admitirse el vertido a fosa séptica cuando ésta cuente con licencia municipal y técnicamente cumpla la normativa específica que las regule.

Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

Son condiciones de seguridad con las que debe contar todo edificio:

a) Estabilidad. La estructura del edificio permitirá la acción de las cargas y sobrecargas que, para los diferentes usos, dispone la normativa aplicable sobre acciones en la edificación, sin que derive riesgo alguno para las personas y sin que las deformaciones que se produzcan lesionen los elementos constructivos o instalaciones, impidiéndoles cumplir correctamente su función.

b) Protección contra incendios. El edificio cumplirá las condiciones que, en cuanto a protección contra incendios y evacuación, le sean exigibles por la normativa vigente.

c) Instalaciones. Del mismo modo, las instalaciones del edificio, como electricidad, ascensores y pararrayos, deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica.

d) Cuando existan desniveles superiores a 60 cm deberá situarse un elemento de protección, antepecho o barandado con una altura mínima de 90 cm.

Artículo 4. *Accesos.*

1. Todos los edificios de viviendas tendrán acceso desde vía pública, espacio libre adyacente a vía pública o finca colindante sobre la que existan derechos de servidumbre de paso.

2. Se accederá a las viviendas directamente desde el exterior, en las condiciones del apartado anterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin.

No se podrá acceder a través de otras viviendas o locales destinados a otros usos, salvo en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos.

3. Los accesos al edificio y a las viviendas cumplirán con las condiciones que les resulten exigibles de las normas de protección contra incendios y de barreras físicas.

Artículo 5. *Circulaciones interiores.*

Las dimensiones mínimas de los elementos de circulación en los edificios de viviendas, tanto horizontales, como escaleras o rampas, serán las que se fijan en la normativa de protección contra incendios y sobre barreras físicas que resulten aplicables en cada caso. Contarán con una altura libre mínima de 1,90 m medida desde cualquiera de sus puntos.

Artículo 6. *Escaleras de uso común.*

1. Las escaleras cumplirán en todo punto las condiciones que les resulten exigibles de la normativa de protección contra incendios y sobre barreras físicas.

2. La altura mínima vertical libre, en cualquier punto de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera, será de 1,90 m.

Artículo 7. *Patios.*

1. Los patios a los que abran dormitorios o salas de estar tendrán una superficie mínima de 6 m² y en ellos se podrá inscribir un círculo de 2 m de diámetro. Las luces rectas mínimas serán de 2 m.

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

2. Cuando al patio sólo abran cocinas podrán tener una superficie mínima de 4 m² y luces rectas de 1,50 m.

3. Se admitirán patios existentes cubiertos cuando, además de cumplir las dimensiones mínimas, cuenten con una superficie de ventilación permanente de superficie no inferior a 2 m².

Artículo 8. Garajes.

El garaje deberá cumplir cuantas condiciones le sean exigibles como actividad clasificada, además de las condiciones de protección contra incendios establecidas en el Código Técnico de la Edificación y las generales de accesibilidad que resulten de aplicación.

Artículo 9. Trasteros.

Los trasteros vinculados a las viviendas cumplirán las condiciones que les resulten aplicables de la normativa de protección contra incendios.

Artículo 10. Otras condiciones.

1. No podrán considerarse habitables las viviendas situadas en planta sótano.
2. Otras condiciones:

a) Impermeabilidad. La construcción del edificio impedirá la entrada de agua o humedad desde el exterior o local húmedo al interior de las viviendas, elementos comunes de circulación, o trasteros.

b) Pavimentos. El suelo del interior de la vivienda, así como el de los elementos comunes de circulación, garaje y trasteros, se pavimentará de modo que no genere polvo ni desprenda fragmentos del material que lo constituye. La pendiente máxima en el interior de las viviendas será del 2%.

c) Paredes. Las paredes en viviendas, elementos comunes de circulación, garajes y trasteros, se encontrarán revestidas de forma que no generen polvo, ni se desprenda material del elemento que las constituye. Las paredes que delimiten locales húmedos deberán tener un revestimiento impermeable de fácil limpieza.

d) Iluminación artificial. Todos los elementos comunes de circulación que comuniquen el exterior, como viviendas, garajes y trasteros, dispondrán de iluminación artificial suficiente para permitir la circulación fluida sin necesidad de conocer la configuración del edificio.

CAPÍTULO III

Condiciones de las viviendas**Artículo 11. Programa y superficies.**

1. Será posible la circulación entre todas las dependencias de la vivienda sin necesidad de salir de ésta, a espacio abierto al exterior, o elemento común. La vivienda no servirá de paso a otra vivienda o uso no vinculado a la misma.

2. Toda vivienda constará al menos de las siguientes habitaciones:

a) Cocina. Si es independiente será de, al menos, 5 m² de superficie útil. Deberá poderse inscribir en su interior un rectángulo de 1,80 x 1,20 m.

b) Sala de estar que dispondrá de una superficie mínima de 9 m².

Si contiene la cocina en el mismo espacio, tendrá una superficie mínima de 12 m². En ambos casos se podrá inscribir un círculo de 2 m de diámetro.

c) Dormitorio con una superficie mínima de 8 m², se podrá inscribir un cuadrado de 2 m de lado. Si la vivienda cuenta con más dormitorios, tendrán éstos una superficie útil mínima de 6 m². Ningún dormitorio podrá servir de paso obligado a otra dependencia, salvo baño o vestidor vinculados al propio dormitorio.

d) Aseo con superficie no menor de 1,5 m², provisto de inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o bañera. Ninguna dependencia que contenga el inodoro tendrá acceso directo a cocina ni servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto al tendedero. El

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

aseo podrá constar de dos espacios diferenciados, en uno de los cuales se encuentre el inodoro y un lavabo, y ducha o bañera en el otro.

Artículo 12. *Altura mínima.*

1. Para el cómputo de las superficies mínimas previstas en el artículo anterior, se contemplará únicamente la parte de la superficie útil que cuente con una altura libre mayor o igual que 1,90 m, siempre que la altura media del local supere los 2,10 m.

2. Los elementos de circulación de la vivienda tendrán una altura mínima de 2 m. La altura mínima de paso bajo marcos, dinteles, vigas, o similares será de 1,90 m.

Artículo 18 [Sic]. *Espacios de circulación.*

La anchura mínima de los elementos de circulación interiores a la vivienda será de 70 cm.

Artículo 19 [Sic]. *Iluminación ventilación.*

1. La cocina, la sala de estar y los dormitorios tendrán iluminación y ventilación directas desde espacio exterior o patio. Cuando las luces rectas de los huecos con longitud de 2 m invadan una finca colindante, deberá acreditarse derecho de luces y vistas sobre ella, salvo que el planeamiento urbanístico exija retranqueo en la finca colindante que garantice las luces rectas de 2 m.

2. La sala de estar o un dormitorio se iluminarán y ventilarán necesariamente a través de vía pública o patio de manzana.

3. Se podrán admitir las alcobas existentes cuando el hueco que las comunica con la sala de estar no sea inferior a 1,90 m de altura por 1,30 de anchura y no sea el único dormitorio de la vivienda.

4. Los huecos de iluminación exterior tendrán una superficie no inferior a 0,8 m² ni al 8% de la superficie útil de los primeros 20 m² de la habitación. La superficie de ventilación será al menos un tercio de la de iluminación.

5. Los aseos que no dispongan de ventilación directa, deberán estar provistos de un conducto de ventilación por tiro forzado.

6. En rehabilitaciones que no afecten a la totalidad de las plantas elevadas del edificio no será exigible la ventilación por tiro forzado hasta cubierta en cocinas.

ANEXO II**Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas****CAPÍTULO I****Ámbito de aplicación****Artículo 1.** *Ámbito de aplicación.*

1. Las viviendas de nueva planta, las de nueva creación en edificio existente y las rehabilitadas cuyas obras de rehabilitación sean equiparables a obras de nueva planta deberán cumplir las normas contenidas en el presente anexo y en el anexo 1.

2. Se considerará que la rehabilitación de un edificio es equiparable a obra de nueva planta, a los efectos previstos en el presente anexo, cuando la intervención vincule a la totalidad de las viviendas que contiene y su presupuesto de ejecución material, dividido por los m² construidos afectados, supere el 70% del módulo ponderado que anualmente se determina para las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

3. Cuando se solicite licencia para el inicio de obras de rehabilitación y a efectos de su posible equiparación a obra nueva, se acumularán los presupuestos de las obras efectuadas en el edificio cuya finalización se haya producido dentro de los cinco años anteriores a la solicitud.

4. Asimismo, se equipará la rehabilitación a obra de nueva planta cuando se produzca el vaciado total del edificio preexistente o la demolición y reposición de más del 60% de la superficie de los forjados, excluida la cubierta, independientemente de su presupuesto.

5. En rehabilitaciones parciales de edificios o viviendas serán exigibles las condiciones del presente anexo que resulten compatibles con la naturaleza de la intervención.

6. En ampliaciones serán exigibles las condiciones del presente anexo en la zona ampliada. La ampliación no podrá deteriorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes o de sus elementos comunes.

CAPÍTULO II

Condiciones del edificio

Artículo 2. *Servicios e instalaciones.*

1. El edificio y las viviendas que contiene dispondrán de las instalaciones de telecomunicaciones que requiera la normativa que les resulte de aplicación.

2. Se instalarán casilleros postales en los portales según las disposiciones que los regulan.

3. Las bajantes de saneamiento serán ventiladas.

4. Los conductos de ventilación formados por colector general y acometidas individuales deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Un solo colector servirá a un máximo de ocho plantas. Las dos últimas deberán tener conducto independiente. El colector tendrá una sección mínima de 400 cm² e irá rematado en su parte superior por aspirador estático o dinámico.

b) Los conductos de acometidas servirán a un solo local, tendrán una longitud mínima de dos metros y una sección mínima de 150 cm².

En su zona de contacto con el local estarán protegidos por rejilla. No se le conectarán impulsores de aire ni campanas extractoras.

c) A un mismo colector no podrán conectarse conductos de ventilación y salidas de humos o gases.

Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

1. Cuando se produzcan desniveles superiores a 40 cm en elementos comunes del edificio o locales vinculados a las viviendas, o de 60 cm en el interior de las mismas, deberá colocarse una protección, antepecho o barandado que cumpla las siguientes condiciones:

a) Deberá poder soportar las acciones verticales y horizontales impuestas por la normativa de acciones en la edificación vigente en cualquier punto del antepecho.

b) Tendrá en cualquier punto una altura mínima de 95 cm, medida verticalmente desde el pavimento terminado, impidiendo bajo esa altura el paso de una esfera de 12 cm de diámetro.

c) Cuando por debajo de los 95 cm de altura, existan huecos que permitan el paso de la esfera indicada y estén cerrados por elementos frágiles, como vidrio o elementos cerámicos, se garantizará, mediante su armado interior u otros sistemas justificados por el proyectista, que su rotura por impacto no suponga su desaparición física y no impida que siga cumpliendo su cometido hasta su sustitución.

2. En las escaleras que carezcan de tabicas, cuando el hueco entre peldaños permita la caída con una altura superior a 60 cm, se impedirá igualmente el paso de una esfera de 12 cm de diámetro entre los peldaños.

3. En edificios de más de una vivienda, el acceso desde la vía pública al portal quedará limitado por una puerta dotada de mecanismo de apertura accionable desde el exterior y desde el interior de cada vivienda, con un dispositivo apto para la comunicación oral entre viviendas y portal.

4. La puerta de acceso a las viviendas dispondrá de cerradura accionable mediante llave y mirilla que permita la visión del exterior.

Artículo 4. Accesos.

1. Los accesos al edificio y a las viviendas cumplirán las determinaciones del artículo 5 sobre circulaciones.

2. Será obligatoria la instalación de ascensor para cada núcleo de comunicaciones verticales en los edificios de vivienda colectiva que cuenten con alguna vivienda cuyo acceso se sitúe en la planta tercera del edificio, sin contar la baja.

3. En aquellos edificios de nueva planta de vivienda colectiva en los que no resulte obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrán huecos para su posible instalación posterior, así como los espacios necesarios para sus accesos, maquinaria e instalaciones, con las mismas dimensiones que debería tener si estuviera realmente instalado.

4. Las obras de rehabilitación que resulten equiparables a obras de nueva planta en las que resultara exigible la instalación de ascensor o de hueco para el mismo, cuando el edificio cuente con un número de plantas inferior a baja más seis, quedarán eximidas de la precitada exigencia si fuera imposible la instalación del ascensor.

5. En intervenciones que consistan en la división de una vivienda existente para formar otras de menor superficie se podrá no exigir la colocación del ascensor o, en su caso, el hueco para prever su futura instalación, si concurren simultáneamente las dos siguientes circunstancias:

a) Que no se incremente la superficie destinada a vivienda.

b) Que la colocación del ascensor no resulte posible sin la cesión de superficie necesaria para su instalación por parte de otros propietarios de otras fincas del mismo edificio que no sean los de las viviendas cuya división se pretende.

6. En los edificios en los que resulte obligatoria la instalación de ascensor, las dimensiones interiores de la cabina serán:

a) Si da servicio a 16 o menos viviendas, su fondo será de 1,20 m y su anchura de 1 m.

b) Si da servicio a más de 16 viviendas tendrá un fondo mínimo de 1,40 m y una anchura mínima de 1,10 m, salvo que exista más de un ascensor de 1 x 1,20 m.

El fondo mínimo se aplicará medido perpendicularmente a todas las puertas con las que cuente la cabina.

7. El número de ascensores se determinará de modo que no se supere la relación de 24 viviendas por ascensor.

8. Cuando existan plantas con uso de garaje o trasteros para las viviendas, los ascensores accederán a ellas en las mismas condiciones de accesibilidad que el resto de las plantas.

Artículo 5. Circulaciones interiores.

1. El portal contará con una puerta de dimensiones mínimas 0,90 por 2,00 m.

2. Los elementos de circulación horizontal o rampas hasta las viviendas y dependencias vinculadas a ellas tendrán una anchura mínima de un metro y una altura libre mínima de 2,40 metros. En zonas con anchura no mayor de 2,50 metros podrá suspenderse un falso techo que deje una altura libre de 2,20 metros, del forjado resistente que cumpla con la altura mínima. Bajo los elementos que cuelguen del techo como vigas, conductos y otras instalaciones, la altura mínima será de 2,10 metros, siempre que el elemento que reduce dicha no tenga más de 0,80 m de fondo.

Artículo 6. Escaleras de uso común.

1. Recorrido: Las escaleras del edificio comunicarán todas plantas en las que se sitúen accesos a viviendas con la de acceso edificio. Cuando las escaleras no accedan a sótanos de garaje, salida de emergencia de éstos accederán directamente al exterior.

2. Dimensiones.

a) Anchura mínima en cualquier punto del peldañado o mesetas intermedias: un metro. La mínima altura vertical libre en cualquier de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera, será de 2,10 m.

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

b) Las mesetas a las que no abran puertas tendrán como mínimo la anchura de la escalera. Las mesetas a las que abran viviendas, locales o ascensor tendrán un mínimo de 1,20 m de anchura, debiendo estar el hueco de las puertas al menos a 25 cm del peldaño más próximo.

3. Iluminación y ventilación.

3.1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de fachada, o a patio interior. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendedores o terrazas comunes cubiertas.

3.2. El sistema de apertura del hueco o su altura evitarán invada el recorrido de evacuación en una altura mínima de dos metros, imposibilitando golpes en situaciones de visibilidad reducida.

3.3. El hueco, excepto en planta baja, iluminará directamente recorrido de evacuación de la escalera y a una distancia máxima m al punto más cercano del eje de dicho recorrido, considerando en todos los casos, de anchura igual a la de la escalera.

3.4. Se admitirá la iluminación cenital de la escalera en aquellos edificios que cumplan las siguientes condiciones:

a) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m². superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,5 m de diámetro en la base. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1.3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible de y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1.3 cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en se sitúa el portal.

b) El lucernario situado en la cubierta tendrá una superficie mínima de 2 m² si forma un ángulo inferior a 45° con el plano horizontal 3 m² si fuera superior. En ambos casos el punto más alto del lucernario distará menos de 17 m de la cota del portal. Dicho lucernario tendrá superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0.80 m², y estará situado verticalmente sobre el hueco escalera a la que ilumina.

3.5. Cuando el distribuidor de planta que dé acceso a las viviendas no cuente con iluminación y ventilación propias y esté independizado de la escalera, deberá contar con un conducto de ventilación hasta cubierta en las mismas condiciones que las exigidas para cocinas baños.

Artículo 7. Patios.

Los patios a los que abran salas de estar, cocinas, dormitorios escaleras serán siempre descubiertos y se clasificarán, a efectos condiciones de habitabilidad, en:

a) Patio de manzana.

Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Si en él se puede inscribir un cilindro de 12 m de diámetro en la base, tendrá la consideración de espacio exterior, en lo relativo a cuestiones de habitabilidad, en caso contrario se considerará patio interior.

b) Patio interior o de parcela.

Es el incluido en una sola parcela, o en varias si es mancomunado.

Si la adición de dimensiones en los mancomunados es necesaria alcanzar las dimensiones mínimas según tabla que más adelante indica, deberá registrarse en el Registro de la Propiedad haciendo constar su carácter mancomunado.

Dimensiones mínimas:

Cilindro inscrito: $\varnothing$ 3 m y 0,25 H.

Superficie: 12 m² y H²/10.

Luces rectas: 3 m.

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Las luces rectas de un hueco de iluminación las determina mínima perpendicular libre de obstáculos que pueda aplicarse a cualquier punto de la superficie del hueco.

La altura H. del patio se contará desde la cota del pavimento primera planta que se ilumina a través del mismo hasta la coronación del edificio. La coronación se contará en el punto más alto del antepecho o elemento de cubierta, situado en el perímetro del patio y perteneciente al edificio situado en la misma parcela que el patio. Si la altura no es uniforme se hallará la media ponderada de las alturas en la finca propia, excluyéndose únicamente chimeneas u otros elementos cuyo lado de contacto con el patio no supere los 60 cm. Por encima de la coronación del patio podrán existir elementos o plantas retranqueados de las fachadas del patio, siempre que no sobresalgan de los planos de 45° de pendiente que pasan por el elemento de coronación de cada fachada del patio.

Los patios de una sola planta de viviendas unifamiliares deberán cumplir las condiciones básicas previstas en el artículo 7.1 del anexo 1, excepto las luces rectas, que deberán ser de al menos tres metros.

Si el patio de parcela o de manzana presenta entrantes, sólo se podrán abrir en ellos huecos necesarios para la iluminación y ventilación, si dichos entrantes tienen al menos las dimensiones mínimas que se establecen para patios de fachada.

c) Patio exterior o de fachada.

Tendrán la consideración de patios de fachada o exteriores aquellos entrantes de más de 1,5 m de profundidad en la fachada exterior o de patio de manzana que cumplan las siguientes condiciones:

c.1) La anchura mínima del frente abierto será 3 m, con una profundidad máxima, medida perpendicularmente al plano de la fachada, igual a vez y media su anchura.

c.2) Si en las paredes laterales del patio de fachada se abren huecos de salas de estar que resulten necesarios para cumplir las condiciones mínimas de iluminación, las luces rectas mínimas de sus huecos serán de 6 m.

Artículo 8. *Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.*

1. Condiciones generales.

1.1. Se denomina garaje al local destinado al estacionamiento regular de vehículos.

1.2. No será de aplicación el presente artículo a los garajes de uso público, que se regirán por su propia normativa. Si un garaje tiene un uso simultáneo como público y privado, con plazas vinculadas a viviendas, se exigirá el cumplimiento de las condiciones previstas en el presente artículo en el área ocupada por las plazas vinculadas funcionalmente a las viviendas y en sus accesos.

1.3. Si el garaje es mancomunado, no podrán considerarse salidas de emergencia las que atraviesen fincas o portales privados, salvo que se haya constituido la oportuna servidumbre.

1.4. La altura mínima libre de cualquier obstáculo, medida en cualquier punto de plaza de aparcamiento, rampa o elemento de circulación de vehículos o personas, será de 2,10 m, incluyendo el espacio ocupado por la puerta de acceso.

2. Accesos.

2.1. Todo garaje para cuyo acceso cuente con una rampa descendente que salve un desnivel superior a un metro, dispondrá de un zaguán con pendiente máxima del 6% y 5 m de fondo mínimo antes de comenzar la rampa, sin incluir acera ni calzada de uso público. La anchura mínima del zaguán será de 3,5 m y la de la puerta será 3 m en cualquier caso. En viviendas unifamiliares el fondo del zaguán se podrá reducir a 2,5 m, su anchura a 3 m y la anchura de la puerta a 2,5 m, salvo que el garaje sea común a varias viviendas.

2.2. Los garajes de cien o más plazas contarán con acceso y salida de vehículos diferenciados o rampa y acceso dobles. La anchura mínima de las rampas dobles será de 5,40 m.

2.3. Las rampas de acceso tendrán una anchura mínima de 3 m en sus tramos rectos, con una pendiente máxima del 20%. En los tramos curvos con radio de curvatura inferior a

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

20 m, la anchura mínima será de 3,5 m y la pendiente máxima del 15%, medidos ambos en el eje de cada dirección. El radio mínimo de curvatura en el eje será de 6 m.

2.4. Si la rampa es de doble sentido y no es posible la percepción visual entre sus dos extremos, o tiene más de 30 m, se instalará un dispositivo que indique el sentido prioritario en cada momento.

2.5. Los garajes podrán disponer de ascensor para vehículos o de aparato elevacoches como acceso, siempre que cumplan las condiciones técnicas y de seguridad que les sean exigibles y, en el caso de ser el único acceso de vehículos, que dispongan de un aparato por cada 20 plazas o fracción. Si el garaje cuenta con seis o más plazas, el zaguán de acceso deberá tener mínimo de 5 m de anchura por 10 m de fondo.

3. Circulación.

3.1. La anchura mínima libre de obstáculos en pasillos de circulación de vehículos será de 3,5 m. Si al pasillo dan plazas de aparcamiento con un ángulo superior a 45°, la anchura mínima será de 4,5 m. Ningún elemento constructivo, como pilar o cualesquiera otros, disminuirá la anchura exigible al pasillo.

Frente a esas plazas de aparcamiento, la anchura de 4,50 m del pasillo deberá existir en todo el frente de la plaza, medida perpendicularmente al eje del pasillo.

3.2. En todos los cambios de dirección o giros deberá poder inscribirse un carril de 3 m de anchura, con un radio mínimo de giro en su eje central de 5 m.

3.3. Los pasillos de circulación de personas tendrán una anchura mínima de un metro y no invadirán la superficie destinada a las plazas de aparcamiento. Solo se podrá acceder a través de una plaza de aparcamiento a un trastero vinculado a la propia plaza. Los recorridos peatonales deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sobre barreras físicas.

4. Dimensiones de las plazas y acceso.

4.1. Cada plaza de aparcamiento estará constituida por una superficie plana con una pendiente máxima del 6% y unas dimensiones libres mínimas de 2,3 x 4,7 m, con acceso frontal y 2,2 x 5 m en aparcamientos en línea.

4.2. Si la plaza está limitada lateralmente por pared, salvo en el caso de aparcamientos en línea, sus dimensiones mínimas serán de 2,8 x 4,7 m. Podrán existir elementos que disminuyan la anchura eficaz de la plaza hasta 2,5 m en una longitud máxima de 2,5 m medidos desde el fondo de la plaza.

4.3. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

4.4. El acceso a las plazas de aparcamiento desde los recorridos de circulación, excepto en aparcamientos en línea, quedará garantizado por la inexistencia de obstáculos en el espacio delimitado por la prolongación recta de los límites laterales de la plaza, hasta el pasillo de circulación, con un recorrido máximo de 5 m. Si se superan los 5 m, el acceso deberá reunir las condiciones de pasillo de circulación.

4.5. En los planos de proyecto deberán figurar representadas, acotadas y numeradas la totalidad de las plazas de garaje, así como las rampas y pasillos de circulación, justificándose, en su caso, el cumplimiento de los radios mínimos de giro.

4.6. En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para minusválidos y cuenten con garaje, a dichas viviendas se vincularán plazas de garaje con unas dimensiones mínimas de 3,20 de frente por 4,70 de fondo. Si la plaza tiene un lateral completo libre de obstáculos lindando con pasillo de circulación, la plaza podrá tener una anchura de 2,30 m.

Artículo 9. Trasteros.

1. Se definen como trasteros, a los efectos previstos en el presente anexo, aquellos locales vinculados registralmente a la vivienda que estén destinados en exclusiva al almacenamiento de enseres de la propia vivienda.

2. Los accesos a los trasteros cumplirán las condiciones que para los elementos de circulación se establecen en los artículos 4 y 5. La puerta de acceso al trastero dejará un paso mínimo de 80 cm de anchura por 200 cm de altura.

3. Los trasteros estarán dotados de sistema de ventilación que garantice una renovación mínima de 0,5 volúmenes/hora.

Artículo 10. Otras condiciones.

Además del cumplimiento de las condiciones exigibles por el Código Técnico de la Edificación, reglamentos de baja tensión, telecomunicaciones y otras normativas sectoriales, la calidad de los materiales y la ejecución de edificios de viviendas, garantizarán las condiciones básicas descritas en el anexo 1 y, asimismo, las siguientes condiciones mínimas:

a) Viviendas en planta baja. Si un dormitorio, cocina, comedor o sala de estar, se sitúa en planta baja, deberá existir forjado con una separación del terreno de 0,5 m, formando una cámara ventilada. Se podrán admitir otras soluciones cuando se justifique en proyecto que las medidas adoptadas consiguen el eficaz aislamiento de humedades procedentes del terreno.

b) La pendiente máxima del pavimento en el interior de la vivienda será de 0,5%.

c) Los patios de parcela serán accesibles para su limpieza, excepto si siendo de uso privativo de alguna vivienda tienen acceso desde ésta. En cualquier caso contarán con desagüe sifónico para la evacuación de aguas pluviales.

CAPÍTULO III

Condiciones de las viviendas**Artículo 11. Programa y superficies.**

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil total mínima de 30 m² y contará, al menos, con una sala de estar, un dormitorio, un baño y una cocina, todos ellos con las condiciones mínimas que más adelante se establecen.

2. La vivienda no servirá de paso obligado a ningún otro uso o local, de forma que toda habitación a la que se acceda únicamente desde el interior de la vivienda formará parte de la misma a todos los efectos.

Artículo 12. Altura mínima.

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales o con pendiente inferior al 30% será de 2.40 m. En los elementos de distribución, aseos, cocinas y tendederos cubiertos, se admitirán falsos techos suspendidos que dejen una altura libre de 2,20 m.

2. En rehabilitación de viviendas existentes que no se sustituyan forjados, se admitirá una altura libre mínima de 2.20 m.

3. En habitaciones con techos inclinados y pendiente superior al 30%, la parte de la superficie útil que no supere los 2,20 m de altura libre no computará a los efectos de las superficies mínimas exigidas para cada tipo de habitación o para la vivienda, ni será considerada a efectos de poder inscribir las figuras que se exigen en las habitaciones.

4. La altura libre mínima en huecos de paso o elementos singulares como puertas, arcos, vigas y similares, será de 2 m.

5. La altura libre mínima en escaleras interiores será la que el artículo 6 dispone para escaleras de uso común.

Artículo 13. Sala de estar.

1. La sala de estar deberá tener la superficie mínima que se indica en el cuadro en función del número de dormitorios, y se podrá inscribir el rectángulo indicado en el cuadro siguiente.

N.o dormit	Superficie m2	Rectangulo m.
1 o 2 Do	12	2.7 × 3.5
más de 2 Do	+2 m2/Do	3 × 4

2. Si la sala de estar y la cocina están integradas en un solo espacio, a las superficies indicadas en el cuadro se les sumarán 4 m², manteniéndose el mismo rectángulo mínimo en la zona de sala de estar.

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

3. Para que se considere que la sala de estar y la cocina forman un mismo espacio no será posible dotarlas de configuración independiente una de otra sin efectuar obra, y la comunicación entre ambas deberá tener una superficie mínima de 3,50 m² no interferida por ninguna obra, elemento fijo o puerta.

Artículo 14. Cocina.

1. La cocina tendrá una superficie mínima de 5 m² en viviendas de un sólo dormitorio y de 7 m² en el resto de los casos. Se podrá inscribir en ella un rectángulo de 3 x 1,60 m o un cuadrado de 2,20 m de lado.

2. Las cocinas integradas en la sala de estar permitirán la inscripción de una de las figuras indicadas para las cocinas aisladas, que no podrá solaparse con la que debe inscribirse en la sala de estar.

3. La cocina independiente no servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto despensa, oficina, o tendedero, ni dará acceso directo a dormitorio o aseo.

Artículo 15. Dormitorios.

1. Toda vivienda contará, al menos, con un dormitorio de 10 o más m² en el que se podrá inscribir un cuadrado de 2,50 m de lado. El resto de los dormitorios tendrán una superficie mínima de 8 m² y en ellos se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 m de lado o un rectángulo de 4 x 2 m.

2. Ningún dormitorio servirá de paso a otra habitación independiente, excepto baños o vestidores vinculados al propio dormitorio.

3. Toda habitación independiente de superficie mayor de 4 m² incluida en la vivienda y provista de hueco de iluminación deberá cumplir, al menos, las condiciones que se establecen para los dormitorios secundarios y como tal se considerará a todos los efectos. A estos efectos se excluyen, además de aseos y cocina, los oficios o despensas con acceso exclusivo desde la cocina. En casos de rehabilitación, los dormitorios que sólo se vean afectados por la misma en lo relativo a los acabados únicamente deberán cumplir lo dispuesto en el anexo I.

Artículo 16. Baño, aseo y cuarto inodoro.

1. El baño tendrá una superficie mínima de 2,50 m² y contendrá, al menos, ducha, inodoro y lavabo. Deberá existir reserva de espacio suficiente para sustituir el plato de ducha por una bañera de 1,40 x 0,70 m.

2. El aseo tendrá una superficie mínima de 1,70 m² y estará equipado, al menos, con ducha o bañera, inodoro y lavabo.

3. El equipamiento mínimo, según el número de dormitorios de la vivienda, será:

Hasta 3 dormitorios: 1 Baño.

4 o más dormitorios: 1 Baño + 1 Aseo.

4. Al menos en un baño de la vivienda se podrá inscribir un cilindro de 120 cm de diámetro y 70 cm de altura sin más reformas que la eliminación del bidé y el cambio del giro de la puerta.

5. Un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda. Si todos los dormitorios cuentan con baño de uso privativo será suficiente con un cuarto inodoro con acceso desde elemento de circulación. El espacio que contenga el inodoro sólo podrá abrir directamente a anteaseo, espacio de circulación, o dormitorio.

6. En baños o aseos en los que no se sitúen aparatos enfrentados, la separación mínima entre paramentos será de 1,20 m. Si se sitúan aparatos enfrentados, se aumentará la separación mínima a 1,60 m.

En todos los casos la anchura mínima en donde se sitúen aparatos será de 0,90 m.

7. El lavabo, el inodoro y el bidé dispondrán de una anchura mínima libre, no solapable con la de otro aparato, de 60 cm.

8. El cuarto inodoro podrá contar como mínimo de inodoro y lavabo, y tendrá una superficie mínima de 1,50 m² con una anchura no inferior a 0,9 m.

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

9. En baños, aseos o cuartos inodoros cuyo techo inclinado tenga una pendiente superior al 30%, los espacios en los que se sitúan los aparatos, así como los de circulación entre ellos y con la puerta, tendrán una altura libre mínima de 2 m.

10. Los cuartos que contengan aparatos sanitarios irán revestidos en suelos y paredes con azulejos o material impermeable equivalente hasta una altura mínima de 2 m.

Artículo 17. Tendederos.

1. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m en tramos no inferiores a 1 m y separados horizontalmente entre sí o de cualquier otro elemento por una distancia mínima de 20 cm. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. En el caso de tendido a patio interior o patio de manzana sin acceso público, no será necesaria la protección de vistas.

2. En el caso de tendederos abiertos las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías y otros que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.

3. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica o sectorial para cierres con el exterior.

4. La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m². Permitirá la instalación de cuerdas en las condiciones indicadas. Dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m² y tendrá prevista la evacuación de agua.

5. A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

6. Tendederos en patio. En obras de rehabilitación en las que resulte aplicable lo dispuesto en el presente anexo, se admitirán para el tendido de ropa patios destinados a ese exclusivo fin, con unas dimensiones mínimas en planta de 2 x 2 m para un máximo de dos viviendas por planta.

7. Los patios tendedero podrán estar cubiertos, y contarán, en cualquier caso, con una superficie mínima de ventilación permanente en su coronación de 2 m² y una toma de aire del exterior situada en la planta más baja de 0,10 m². Deberán contar asimismo con sumidero para recogida de aguas.

Artículo 18. Espacios de circulación.

1. Vestíbulo. Tras la puerta de entrada a la vivienda se podrá inscribir un cuadrado de 1,10 m de lado.

2. Pasillos. Tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán existir estrechamientos hasta 80 cm siempre que el elemento que los produce no tenga un fondo superior a la anchura libre que deja.

3. Puertas. La anchura mínima de puertas de paso interiores será de 80 cm.

4. Las escaleras interiores de la vivienda tendrán una anchura mínima de 90 cm y una huella mínima de 27 cm, con una contrahuella máxima de 19 cm. Estas condiciones no serán aplicables a las que sirvan de acceso a espacios no habitables, como altillos y otros.

5. Los peldaños compensados deberán tener una huella mínima de 27 cm, medidos a 45 cm del borde interior del peldaño.

Artículo 19. Iluminación y ventilación.

1. La sala de estar recibirá iluminación y ventilación de espacio libre exterior o patio de manzana, excepto en vivienda unifamiliar. Cocina, comedor y dormitorios podrán abrirse, asimismo, a patio de parcela.

En todos los casos, las luces rectas mínimas, definidas en el artículo 7, serán de 3 m.

2. Las dimensiones mínimas de los huecos de iluminación será de 1 m² y el 10% de la superficie útil en planta de cada habitación. Si los huecos abren a espacio cubierto o mirador, la superficie mínima de iluminación se incrementará en un 50%. El hueco abierto al exterior del espacio cubierto o mirador tendrá al menos un 10% de la superficie útil del mismo sumada a la de las habitaciones que a él abren. Asimismo, deberá cumplir el resto de las

§ 14 Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

condiciones impuestas para los huecos de iluminación en general, como luces rectas y distancias a figuras inscribibles, entre otras.

3. Para el cálculo de la superficie mínima de iluminación sólo se considerarán los primeros 20 m² de cada habitación.

4. Para que la totalidad del hueco pueda considerarse como de iluminación deberá contar con una superficie de vidrio transparente no inferior al 70% de la del hueco. En proporciones inferiores a la citada, se computará exclusivamente la superficie con vidrio transparente.

5. Los huecos necesarios para la iluminación y ventilación de cada dependencia no podrán situarse a una distancia superior a 2 m en planta del rectángulo mínimo inscribible en la dependencia.

6. Las salas de estar y los dormitorios no podrán obtener su iluminación necesaria a través de galerías de uso común.

7. En obras de rehabilitación en las que se mantenga la fachada por imposición administrativa, bastará con cumplir las condiciones mínimas indicadas en el punto 19.4 del anexo 1.

8. De la superficie de iluminación del estar, cocina y dormitorio principal, un hueco practicable con unas dimensiones mínimas de 70 x 70 cm libres, estará incluido en la banda comprendida entre los 95 cm y los 180 cm de altura sobre el pavimento.

9. Los huecos mínimos para ventilación directa tendrán al menos un tercio de la superficie mínima de iluminación y el mecanismo de accionamiento de su apertura estará situado a un máximo de 1.50 m de altura sobre el pavimento.

10. La cocina y los baños, aseos o cuartos inodoros dispondrán de un conducto de ventilación por tiro forzado permanente hasta cubierta, independiente de los que se precisen para otros fines, como campanas extractoras, calderas o cualesquiera otros. Los conductos estarán rematados en cubierta por pieza aspiradora estática o dinámica. También dispondrán de dicho conducto las despensas sin ventilación directa. Las cocinas dispondrán, además, de conducto independiente hasta cubierta para la conexión de una campana extractora, con un diámetro mínimo de 10 cm.

11. Las puertas de los aseos dispondrán de rejilla o hueco inferior de, al menos, 70 cm².

12. Cuando la cocina y la sala de estar formen un mismo espacio, será necesario que, además de la ventilación permanente, se disponga de una ventilación mecánica hasta cubierta, con una capacidad de aspiración mínima de 300 metros cúbicos por hora.

Artículo 20. Instalaciones mínimas de las viviendas.

1. Toda vivienda contará con los servicios mínimos establecidos en el artículo 2 para edificios de vivienda y se canalizarán por su interior cumpliendo los reglamentos técnicos aplicables a cada instalación.

2. Las redes de agua fría y caliente en cocina y aseos contarán con una presión comprendida entre 1 y 4,5 kg/cm² y la velocidad del agua no superará 1,5 m/s. El equipo productor de agua caliente garantizará un consumo instantáneo de 13 litros por minuto a 40 °C o acumulado de 75 litros.

3. Cada dependencia que cuente con instalación de fontanería dispondrá de las correspondientes llaves de corte.

4. Las cocinas dispondrán de tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora y lavavajillas. Las tomas de lavadora y lavavajillas dispondrán de llave de corte independiente. La red eléctrica empotrada y toma de tierra cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

5. El número y disposición de tomas de TV, radio, telefonía, comunicaciones por cable y otras redes de telecomunicación se ajustará a la normativa de telecomunicaciones vigente.

6. Todos los huecos exteriores que se cierran con vidrio dispondrán de persiana o contraventana exterior que permita el oscurecimiento de la habitación y la protección de la radiación solar directa. Podrán admitirse sistemas de oscurecimiento interiores cuando existan otros elementos exteriores que garanticen la protección de la radiación solar.

7. Toda vivienda estará dotada de sistema de calefacción que permita a la vivienda alcanzar un mínimo de 20 °C en todo su interior, en los términos establecidos en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios.

Artículo 21. Superficie de las viviendas y anejos.

1. Las superficies útiles y construidas de las viviendas o de sus habitaciones se medirán según los criterios que se establecen a continuación.

Las cifras resultantes deberán figurar en todo documento que haga referencia a las mismas, así como en la publicidad para su venta o alquiler.

2. La superficie construida será el resultado de la adición de las siguientes superficies:

a) La limitada por el perímetro exterior del cierre de las fachadas y los ejes de paredes medianeras o elementos de separación con otras viviendas, locales o elementos comunes.

b) El 50% de las superficies exteriores de uso privativo, como terrazas, balcones, etc. Los miradores y tendederos cerrados sumarán el 100% de su superficie.

A estos efectos, no computarán como superficie construida de la vivienda aquellas terrazas formadas por la cubierta plana de otro elemento, aunque su uso sea privativo de la vivienda, cuando el edificio esté constituido en régimen de división horizontal de la propiedad y esa cubierta esté incluida entre los elementos comunes del edificio.

Tampoco computarán como superficie construida de viviendas en planta baja los espacios exteriores descubiertos, aunque se encuentren pavimentados.

La superficie de tendederos se medirá con el mismo criterio que las terrazas si son accesibles y abiertos y el 100% si son cerrados.

c) La parte proporcional de la superficie construida en elementos comunes, medida con los mismos criterios citados.

3. La superficie útil de la vivienda será la que resulte de sumar los apartados a) y b) anteriores, una vez deducidos muros, tabiques, antepechos de terrazas, los elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección horizontal superior a 100 cm² y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m.

4. La superficie útil de cada recinto de la vivienda o trastero, será la comprendida dentro de el perímetro de la cara interior de los cerramientos que lo delimitan, con las mismas deducciones que al medir la superficie útil de la vivienda.

5. La superficie construida total de un garaje será la incluida dentro del perímetro exterior de los cierres que delimitan exteriormente la superficie cubierta y del eje de los que lo separan de otros usos o paredes medianeras.

6. La superficie útil de una plaza de garaje será la del rectángulo que la delimita, libre de obstáculos, sin incluir elementos comunes o de circulación del garaje como rampas, pasillos o espacios residuales.

ANEXO III**Normas particulares de viviendas protegidas**

(Suprimido)

Información relacionada

- Téngase en cuenta las expresiones gráficas de los contenidos de los anejos aprobadas por la Orden Foral 151/2006, de 11 de mayo. (BON núm. 66, de 2 de junio de 2006).

§ 15

Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, del Gobierno de Navarra,
por el que se regula el Libro del Edificio

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 129, de 25 de octubre de 2000
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-2000-90252

PREÁMBULO

El sector de la edificación, y en particular el de la vivienda, está sometido a una creciente exigencia de calidad por los usuarios, lo que lleva, por una parte, a un mayor compromiso de los sectores implicados y la propia Administración en la satisfacción de esa demanda, y por otra, a un incremento en el número de reclamaciones relacionadas con la vivienda.

El estudio de esas reclamaciones manifiesta que un porcentaje no despreciable de ellas se hubieran evitado con operaciones de simple mantenimiento, y que no se han llevado a cabo por desconocimiento de los usuarios sobre la necesidad o el modo de efectuarlas.

Por otra parte, un problema con el que se enfrentan las comunidades de propietarios de viviendas a la hora de acometer obras de reparación, reforma o rehabilitación de los edificios, es la inexistencia o la gran dificultad para obtener la documentación técnica que refleje la forma en que se ejecutaron las obras de edificación o instalaciones, y que resulta necesaria para posteriores actuaciones.

Del mismo modo, parte de la documentación jurídico-administrativa que afecta al solar, al propio edificio, o a su proceso de edificación, queda dispersa o ilocalizable cuando resulta necesaria para los usuarios.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, incorpora a los propietarios y usuarios a la lista de agentes de la edificación, estableciendo como obligatoria la entrega a los usuarios finales del edificio de diversa documentación técnica agrupada en un Libro del Edificio. Este libro supondrá para los usuarios una inestimable ayuda para cumplir las obligaciones de conservación, buen uso y mantenimiento del edificio que la misma ley les impone.

El presente Decreto Foral regula el contenido del Libro del Edificio que estará a cargo de las comunidades de propietarios, dándole un carácter de archivo completo de la documentación relativa a la edificación, no sólo en su aspecto físico o técnico, sino también en el jurídico-administrativo, comprendiendo, además de la correspondiente al proceso de su construcción, la que se derive de su uso, mantenimiento, o modificaciones que puedan efectuarse a lo largo de su vida útil.

La existencia de un libro así estructurado permitirá a los usuarios del edificio conocer las condiciones de uso del propio edificio y de sus elementos o instalaciones, emprender las necesarias operaciones de mantenimiento, prolongando su vida útil y evitando el deterioro irreversible de sus elementos, o emprender obras de reforma o rehabilitación con el

conocimiento cierto de las condiciones en que se encuentra el edificio o se efectuó su construcción.

Asimismo podrán conocer la identidad de profesionales y empresas que intervinieron en el proceso edificatorio y las garantías que se establecieron en su intervención.

Habiéndose solicitado informe preceptivo al Consejo de Navarra en relación a lo dispuesto en el presente Decreto Foral, tal y como establece el artículo 17.1.a) de la Ley Foral 8/1995, de 16 de marzo, se ha obtenido informe favorable al mismo en cuanto a su adecuación jurídica global, y se han corregido las observaciones aducidas en el mismo.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día dos de octubre de dos mil,

DECRETO:

Artículo 1. *Supuestos de obligatoriedad del Libro del Edificio.*

En todos los edificios destinados a vivienda que se construyan en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra a partir de la entrada en vigor del presente Decreto Foral, será obligatoria la existencia del Libro del Edificio de acuerdo con los requisitos y en la forma que se indica en el presente Decreto Foral.

1. En las obras de rehabilitación que afecten a la totalidad del edificio destinado a viviendas, sus instalaciones generales o elementos comunes, o en los casos de rehabilitaciones beneficiarias de ayudas públicas, será obligatoria la formalización de un Libro del Edificio, aunque deberán figurar en él exclusivamente los datos y documentos que se deriven de la propia actividad rehabilitadora.

2. Será asimismo de aplicación en cualquier otro supuesto en que resulte obligatoria la existencia del Libro del Edificio por aplicación de lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 2. *Obligación de custodia, actualización y transmisión del Libro.*

1. El propietario del edificio o persona en quien delegue de acuerdo con la normativa de aplicación, estará obligado a la custodia y actualización del Libro del Edificio efectuando las oportunas inscripciones o archivo de la documentación que corresponda.

En los edificios en los que se haya establecido el régimen de propiedad horizontal, la persona que venga obligada a la custodia de documentación del edificio por la legislación en materia de propiedad horizontal asumirá las funciones a que se refiere el párrafo anterior;

2. En todas las inscripciones o incorporación de documentos al Libro del Edificio deberá constar la fecha y la firma de la persona que tenga atribuida la custodia del Libro del Edificio según el apartado 2.1 de este artículo.

3. Las operaciones de mantenimiento, reforma, rehabilitación o cualquier otra que modifique los datos existentes en el Libro deberán registrarse en el Libro del Edificio en el plazo de un mes desde que se produzcan o hayan finalizado.

Los documentos que deban incluirse en el archivo se incorporarán al mismo en el plazo de un mes desde que se obtuvieran.

4. La existencia del Libro del Edificio debidamente actualizado, y en el que consten las operaciones de mantenimiento y reparación, surtirá efectos en orden a la justificación del cumplimiento de las obligaciones que para los propietarios y usuarios establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como de cualquier otra obligación de mantenimiento que para elementos o instalaciones especiales establezca la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 3. *Acceso al Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio estará a disposición de todos los copropietarios, así como de los representantes de la Administración que procedan a la inspección del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Decreto Foral, o de la ejecución de las operaciones de control o mantenimiento que resulten obligatorias en el edificio o sus instalaciones. En

ambos casos se podrá exigir efectuar copias de todo o parte del contenido del Libro del Edificio a costa del solicitante.

Artículo 4. *Contenido del Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio incluirá en primer lugar una copia del presente Decreto Foral que regula su contenido, y constituirá la guía para su actualización. El resto del contenido se agrupará en los siguientes apartados:

- Datos Generales del Edificio.
- Archivo de Documentos.
- Proyecto y otros Documentos Técnicos.
- Registro de Incidencias.
- Registro de Operaciones de Mantenimiento y Rehabilitación.

Artículo 5. *Datos Generales del Edificio.*

Los datos generales del edificio se anotarán agrupados en los siguientes apartados:

- Identificación del Edificio.
- Datos Jurídico-Administrativos.
- Intervenientes en el proceso edificatorio.
- Garantías y Seguros.
- Otros Datos u Observaciones.

Artículo 6. *Identificación del Edificio.*

- a) Nombre: Se indicará en el caso de existir denominación del edificio.
- b) Dirección: Dirección postal completa y referencia catastral.
- c) Datos registrales de la escritura de la Declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal, en su caso, número de finca, Tomo, Libro y Hoja.
- d) Plano de emplazamiento; A escala suficiente, en el que pueda apreciarse claramente su relación con las calles o elementos próximos, de forma que resulte fácilmente identificable.
- e) Cédula parcelaria.
- f) Fotografía de la fachada principal del edificio terminado, en tamaño mínimo de 9 por 13 centímetros.

Artículo 7. *Datos Jurídico Administrativos.*

- a) Fecha del acta de recepción del Libro del Edificio y número de archivo en el que se encuentra.
- b) Fecha del acta de recepción de la obra.
- c) Fecha de la Licencia Municipal de Obras y número de archivo en el que se encuentra.
- d) Fecha del Certificado Final de Obras y número de archivo en el que se encuentra.
- e) Fecha de la Licencia Municipal de primera utilización y número de archivo en el que se encuentra.
- f) Fecha(s) de la(s) licencias de apertura, en su caso, y número de archivo en el que se encuentran.
- g) Fecha de otras licencias o autorizaciones de uso: Elevadores, instalaciones comunes, etc., y número de archivo en el que se encuentran.
- h) Fecha de obtención de las Cédulas de Habitabilidad.
- i) Declaración de Obra Nueva: nombre del notario, número de protocolo, fecha y número de archivo en el que se encuentra la escritura.
- j) Cargas Reales: Descripción, documento que las contiene y número de archivo en que se encuentra.
- k) Régimen de propiedad (Vertical, Horizontal, Multipropiedad).
- l) Escritura de División del edificio en régimen de propiedad horizontal, en su caso: nombre del notario, número de protocolo, fecha, relación de unidades registrales independientes indicando: número de finca, situación, superficie, destino, cuota de participación y número de archivo en el que se encuentra la escritura.

m) Regímenes especiales, en su caso, (protección, ayudas públicas, etc.): Fecha de la Calificación Definitiva o del documento en el que se determina la concesión de las ayudas, número de archivo en el que se encuentra el documento.

Artículo 8. *Intervinientes en el proceso edificatorio.*

a) Promotor: Denominación, Número de Identificación Fiscal (en adelante N.I.F.) y domicilio. En el caso de agrupaciones o cooperativas de vivienda, se indicarán además, la fecha de constitución y la fecha del acuerdo de disolución, en su caso, así como los números de archivo donde se encuentran los documentos.

En el caso de las cooperativas en la que hubiera existido un promotor o gestor de la cooperativa, se indicará su denominación, N.I.F. y domicilio, así como la fecha del contrato y número de archivo en que se encuentra.

b) Autores del proyecto o proyectos con los que se ejecutó la obra: proyecto arquitectónico, de estructura, de instalaciones, etc., indicando en cada caso: Nombre, titulación y N.I.F.

c) Dirección facultativa: Nombre, titulación y N.I.F. de los facultativos que dirigieron la obra, la ejecución de la obra y, en su caso, las partes de la obra o instalaciones que hubieran sido dirigidas por profesional distinto de los anteriores.

d) Constructor: Denominación, N.I.F. y domicilio.

e) Subcontratistas e industriales instaladores: Denominación y N.I.F. de las empresas ajenas al constructor que intervinieron en la ejecución de la obra, debiendo constar expresamente, al menos, los datos de los ejecutores de las instalaciones de fontanería, calefacción, electricidad, gas, elevadores, telecomunicaciones, contraincendios y climatización, en todos los casos en que el edificio las contenga.

Artículo 9. *Garantías y Seguros.*

1. Se harán constar los períodos correspondientes a las siguientes garantías por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de construcción:

a) Garantía por un periodo de diez años para el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica o estabilidad del edificio.

Se indicará la fecha de finalización del período de garantía, así como denominación de la compañía aseguradora, tomador del seguro, vencimiento, cuantía de la póliza, y número de archivo donde se encuentra.

b) Garantía por un período de tres años para el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

Se indicará la fecha de finalización del período de garantía, así como, en el caso de existir seguro que la cubra, denominación de la compañía aseguradora, tomador del seguro, vencimiento, cuantía de la póliza, y archivo donde se encuentra. Si la garantía de una instalación fuera ofrecida por el industrial instalador, se indicará la denominación del garante, N.I.F., instalación garantizada, fecha de vencimiento y número de archivo en que se encuentra.

c) Garantía por un período de un año para el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras.

Se indicará la fecha de finalización del período de garantía, así como, en el caso de existir seguro que la cubra, denominación de la compañía aseguradora, tomador del seguro, vencimiento, cuantía de la póliza, y archivo donde se encuentra.

2. Otros seguros o garantías que afecten al edificio, sus instalaciones o elementos comunes. Se indicarán los datos correspondientes a los seguros contratados: Objeto del seguro, denominación de la compañía aseguradora, tomador del seguro, vencimiento, cuantía de la póliza, y número de archivo en que se encuentra.

En el caso de garantías se indicarán los bienes garantizados, así como la denominación del garante, N.I.F., fecha de vencimiento de la garantía y número de archivo en que se encuentra.

Artículo 10. *Otros datos u observaciones.*

Se indicarán en este apartado cuantos datos, no incluidos entre los anteriores, el promotor considere oportuno incluir en la entrega del libro.

Artículo 11. *Archivo de documentos.*

El archivo de documentos estará formado por un archivador de hojas formato DIN A4 en cuyo interior deberá figurar una nota con instrucciones sobre la forma de archivar la documentación y un índice enumerativo de los documentos que incluye, con indicación de los apartados de que consta y documentos que contiene cada apartado. En el archivo constarán los siguientes documentos:

- a) Actas.
- b) Escrituras.
- c) Licencias.
- d) Autorizaciones de uso de las instalaciones que lo precisen.
- e) Certificado final de obras.
- f) Calificación Definitiva o documentos de concesión de ayudas.
- g) Pólizas de seguros.
- h) Garantías de suministradores.
- i) Acta de recepción del Libro del Edificio.
- j) Estatutos de la Agrupación o cooperativa de viviendas.
- k) Estatutos de la Comunidad de Propietarios.
- l) Otros.

Todos los documentos que se incluyan en el archivo deberán ser originales o copias autenticadas o compulsadas. En caso de no ser originales, se hará constar la situación del documento original.

Artículo 12. *Proyectos y otros documentos técnicos.*

Asimismo, el Libro del Edificio contendrá:

1.º Una copia visada y completa del proyecto arquitectónico del edificio, si se hubiera construido sin modificación alguna sobre el proyecto y así constara expresamente en el certificado final de obras.

Si las obras se hubieran ejecutado con modificaciones sobre el proyecto inicial, se sustituirá el proyecto por documentación final de obras igualmente completa y visada que contenga, al menos, la misma documentación y especificaciones que el proyecto inicial.

2.º Las copias, en los mismos términos que en el apartado anterior, de cuantos proyectos o expedientes hubieran sido precisos para la ejecución de las obras de construcción del edificio, sus instalaciones o elementos comunes, así como para su tramitación administrativa (Actividades clasificadas, autorizaciones de uso, etc.).

3.º Las Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones o elementos comunes (Las de las instalaciones propias de cada vivienda se suministrarán a sus adquirientes).

Las instrucciones de uso y mantenimiento comprenderán todas las unidades de obra, elementos o instalaciones incluidas en el edificio y contendrán, al menos, los apartados siguientes:

- a) Descripción de cada unidad, elemento, o instalación.
- b) Precauciones y recomendaciones.
- c) Prohibiciones.
- d) Mantenimiento, en su caso, por el usuario y/o por personal cualificado.
- e) Calendario de operaciones recomendables y obligatorias de la unidad.

4.º Calendario de las acciones de mantenimiento obligatorio y recomendable incluidas en las instrucciones de cada unidad, agrupadas por su frecuencia en períodos: mensual, trimestral, anual, etc. e inferiores a veinte años.

5.º Modificaciones efectuadas durante la vida del edificio. Se archivará la documentación de los proyectos correspondientes a las reformas o modificaciones que se efectúen y que

figuren en el registro de incidencias, incluyendo la documentación que sustituya o complemente a la de los apartados 1, 2, 3 y 4, del presente artículo, correspondiente al proyecto inicial.

Artículo 13. *Registro de incidencias.*

En este registro, el propietario o comunidad de propietarios anotará cuantas incidencias durante la vida útil del edificio considere necesario que figuren en el Libro, debiendo figurar al menos:

1.º Reformas o cambios de uso. De las modificaciones y reformas que afecten al conjunto del edificio, sus instalaciones o elementos comunes, así como de los cambios de uso que se efectúen, se registrará:

- a) Descripción de la modificación
- b) Datos del proyecto, en su caso, indicando autor, titulación, domicilio. El proyecto deberá incorporarse con el resto de la documentación técnica.
- c) Fecha de la licencia de obras y número de archivo en que se encuentra.
- d) Ayudas públicas, en su caso, indicando los datos del documento en el que se conceden y número de archivo en que se encuentra.

2.º Otras incidencias. Se dejará constancia de cualquier otra incidencia que modifique los datos iniciales del edificio o que afecte al conjunto, sus instalaciones o elementos comunes.

Artículo 14. *Registro de Operaciones de Mantenimiento y Rehabilitación.*

1. Se incluirá en el Libro del Edificio un archivador para hojas formato DIN A4, en el que consten los siguientes apartados:

- a) Contratos de mantenimiento.
- b) Registro de operaciones de mantenimiento.
- c) Registro de operaciones de reparación.
- d) Registro de operaciones de rehabilitación.

El archivador contendrá para todos los apartados, al menos un ejemplar de hoja según modelo oficial, que servirá de original para la obtención de las copias que vayan resultando necesarias.

2. Contratos de Mantenimiento. Se indicarán de cada contrato de mantenimiento efectuado por la comunidad de propietarios y que afecte al conjunto del edificio, sus elementos comunes o sus instalaciones generales, los siguientes datos:

- a) Finalidad del contrato.
- b) Fecha, duración y número de archivo en que se encuentra.
- c) Empresa o profesional contratado: Nombre, N.I.F., domicilio y teléfono.

3. Registro de Operaciones de Mantenimiento. De cada operación de mantenimiento se dejará constancia indicando al menos:

- a) Descripción de la operación, indicando si está incluida en el calendario de mantenimiento y su carácter obligatorio o voluntario.
- b) Fecha.
- c) Empresa o profesional que la efectúa: Nombre, N.I.F. y domicilio.
- d) Fecha del contrato, en su caso, y número de archivo en que se encuentra.

4. Registro de Operaciones de Reparación. De cada operación de reparación efectuada, no incluida en las de mantenimiento, y que sea debida a defectos de la construcción o de las instalaciones, a su natural deterioro por envejecimiento o a cualquier otra causa, se dejará constancia indicando al menos:

- a) Descripción de la operación, indicando el defecto que origina la reparación y si está cubierta por garantía.
- b) Fecha en que se ha efectuado.
- c) Empresa o profesional que la efectúa: Nombre, N.I.F. y domicilio.

d) Fecha del contrato, en su caso, y número de archivo en que se encuentra.

e) Garantías de la propia reparación.

5. Registro de Operaciones de Rehabilitación. Cuando se acometan operaciones de rehabilitación de todo o parte del edificio que no quepa incluirlas entre las operaciones de mantenimiento por su envergadura o por no estar incluidas en el calendario de mantenimiento con una periodicidad inferior a veinte años, o cuando se trate de operaciones de rehabilitación acogidas a algún tipo de ayuda pública, se dejará constancia en el libro, indicando al menos:

a) Proyecto: Autor, titulación y N.I.F. (El proyecto se incluirá en el archivo de documentación técnica).

b) Fecha de la licencia de obras y número de archivo en que se encuentra.

c) Fecha del Certificado final de obras y número de archivo en que se encuentra.

d) Empresa que la efectúa: Denominación, N.I.F., domicilio y teléfono.

e) Fechas de los contratos, en su caso, de la empresa que efectuará las obras y de los técnicos que redactan el proyecto y dirigen las obras, y número de archivo en que se encuentran.

f) Garantías de la rehabilitación.

g) Ayudas públicas, en su caso, descripción y cuantía de las ayudas, documento en el que se conceden y número de archivo en que se encuentran.

Artículo 15. Formalización del Libro del Edificio.

Acabada la obra, el promotor del edificio deberá formalizar el Libro del Edificio cumplimentando los datos del apartado de Datos Generales del Edificio completo, con excepción de aquellos seguros que corresponda formalizar a la comunidad de propietarios y que se describen el artículo 9.2.

En el Archivo de Documentos se incorporarán todos aquellos que correspondan a los Datos Generales.

Asimismo agrupará los proyectos y resto de documentación técnica establecida en el artículo 12, con excepción de los indicados en el punto 12.5.

Los Registros de Incidencias y de Operaciones de Mantenimiento y Rehabilitación, se suministrarán sin cumplimentar con hojas preparadas para su formalización según modelo oficial, para su cumplimentación por los propietarios atendiendo a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 del presente Decreto Foral.

Artículo 16. Entrega del Libro del Edificio.

1. El promotor deberá entregar el Libro del Edificio al adquirente del edificio en el acto de transmisión de la propiedad, cuando se trate de un único propietario. Si el edificio está sometido al régimen de propiedad horizontal, se entregará a la comunidad de propietarios, una vez que se haya constituido y se haya producido la designación de sus representantes.

Al formalizar la entrega del libro se firmarán dos copias de un acta de recepción en la que constará la fecha de la entrega del libro, así como declaración de que el contenido del libro entregado se ajusta a las determinaciones de este Decreto Foral. Una de ellas se incorporará al propio Libro del Edificio y la otra servirá al promotor como justificante de la entrega.

Corresponderá al promotor del edificio el deber de custodiar el Libro del Edificio hasta la fecha de la firma del acta de recepción.

2. En el caso de promociones que comprendan varios edificios o portales en los que se constituyan comunidades de propietarios independientes, se entregará un ejemplar del Libro del Edificio para cada comunidad.

3. A los adquirentes de las viviendas en régimen de propiedad horizontal, en el acto de transmisión de la propiedad se les entregará copias de las hojas correspondientes a los Datos Generales del Edificio, según modelo oficial.

En todo caso, las citadas copias irán firmadas por el promotor y en ellas figurará de forma apreciable la siguiente nota: «Una vez constituida la comunidad de propietarios y elegidos sus representantes, deberán solicitar al promotor de manera fehaciente, la entrega del Libro del Edificio completo según lo dispuesto en el Decreto Foral debiendo efectuarse la

firma del acta de recepción del libro en el plazo de dos meses desde la fecha de recepción de la solicitud».

Asimismo se entregará en el mismo acto a los adquirientes de las diferentes viviendas, la documentación técnica, garantías e instrucciones de uso y mantenimiento de las instalaciones particulares de cada vivienda, que no estén incluidas dentro del Libro del Edificio.

4. En edificios en régimen de propiedad horizontal en los que no se hubiera constituido la comunidad de propietarios y el Libro del Edificio permanezca en posesión del promotor, deberá éste garantizar que se cumplan los requisitos de accesibilidad del libro establecidos en el artículo 3.

5. Si constituida la comunidad de propietarios no se solicitara al promotor la entrega del libro, podrá éste efectuarla a los representantes de la comunidad por su propia iniciativa.

Si el representante de la comunidad se negara a recibir el libro o a la firma de la correspondiente acta de recepción, repetirá el promotor fehacientemente la solicitud de su depósito y, en caso de persistir la negativa a la recepción o firma del acta, lo comunicará al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, para el inicio de las acciones oportunas.

6. Cuando el edificio quede como propiedad del promotor, la formalización del Libro del Edificio deberá efectuarse en el plazo de dos meses desde la obtención de la licencia de primera utilización.

7. En caso de transmisión de la propiedad del edificio en régimen de propiedad vertical, deberá transmitirse simultáneamente el Libro del Edificio completo.

Artículo 17. *Espacio para el depósito del Libro del Edificio.*

En edificios de viviendas de nueva planta en régimen de propiedad horizontal, en los que no exista un local para uso exclusivo de los representantes de la comunidad, deberá preverse un espacio accesible desde elemento común, en el que pueda instalarse un armario con capacidad para contener el Libro del Edificio. La comunidad de propietarios podrá decidir otra ubicación distinta para el Libro del Edificio.

Artículo 18. *El Libro del Edificio en la tramitación final de las viviendas.*

El promotor del edificio, al solicitar las Cédulas de Habitabilidad como viviendas libres o la Calificación Definitiva de viviendas acogidas a algún tipo de protección pública, deberá aportar copias firmadas de las hojas correspondientes a los Datos Generales del Edificio.

Disposición adicional única.

Los modelos de documentos a incluir en el Libro del Edificio serán aprobados por Orden Foral del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Asimismo se faculta al referido Consejero para dictar cuantas normas sean necesarias para la ejecución del presente Decreto Foral.

Disposición final única.

El presente Decreto Foral, con excepción de lo dispuesto en el artículo 17, será de aplicación a los edificios de nueva planta que contengan viviendas y que soliciten las Cédulas de Habitabilidad o de Calificación Definitiva con posterioridad al primer día de enero del año 2001.

Lo dispuesto en el artículo 17 del presente Decreto Foral será de aplicación a los edificios para los que se solicite Licencia Municipal de Obras con posterioridad al primer día de enero del año 2001.

§ 16

Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 225, de 17 de noviembre de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-2014-90519

PREÁMBULO

1

La Comunidad Foral de Navarra cuenta con un parque de viviendas que supera las 320.000 unidades, de las que más del 28% tienen una antigüedad superior a los cincuenta años.

La rehabilitación y mantenimiento del parque de viviendas en Navarra ha sido uno de los principales objetivos de la política de vivienda del Gobierno de Navarra que, atendiendo a ese objetivo, tiene establecidas una serie de ayudas a la rehabilitación que varían en función de la antigüedad del edificio, la naturaleza de las obras que efectuar y la renta de los perceptores de la subvención, según lo establecido en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y reglamentos concordantes.

A pesar de la notable actividad rehabilitadora de los últimos años, sigue existiendo gran cantidad de edificios de vivienda que no se han sometido nunca a una rehabilitación, por lo que pueden presentar serias deficiencias debidas al deterioro producido por el transcurso del tiempo, la deficiente calidad de su construcción o el mal uso o falta del mantenimiento necesario para que los edificios tengan un mínimo de seguridad o salubridad.

La obligación de mantenimiento de los edificios corresponde a sus propietarios y usuarios, tal como contemplan el artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; y el artículo 87.1.b) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que exige mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarles de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.

Por otro lado, la obligatoriedad de inspecciones técnicas de los edificios en la Comunidad Foral de Navarra partió de la establecida en los artículos 21 y 22 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, habiéndose transformado en la actualidad en la obligación

de contar con un informe de evaluación de los edificios, por exigencia de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2

En los años 60 y 70 del pasado siglo se produjo en Navarra un importante desarrollo industrial que motivó el desplazamiento de un gran número de ciudadanos, tanto dentro de la Comunidad Foral como desde otras comunidades autónomas. Esa circunstancia requirió la construcción de un elevado número de viviendas en poco tiempo y sin las exigencias de calidad, accesibilidad y eficiencia energética que la normativa actual impone a las edificaciones actuales.

Aquellas viviendas cumplen ahora, o cumplirán en breve plazo, los cincuenta años de antigüedad, lo que hace especialmente conveniente el establecimiento del informe de evaluación de edificios que, si bien no exige «per se» su rehabilitación, asegura que todos ellos reúnen unos requisitos mínimos de seguridad y salubridad, a la vez que puede alertar a los propietarios o usuarios sobre situaciones que provocan el acelerado deterioro de las edificaciones.

El informe de evaluación de edificios pondrá de manifiesto, en algunos casos, la necesidad de una reparación o rehabilitación del edificio, por lo que este Decreto Foral vincula en determinados aspectos la evaluación con la rehabilitación protegida.

Se impide que los edificios o viviendas que, teniendo la obligación de contar con el informe de evaluación, no la hayan efectuado, puedan obtener la calificación provisional como rehabilitación protegida sin la presentación del informe y, si este exigiera determinadas reparaciones, deberán incluirse en el proyecto de rehabilitación para poder ser calificado.

El motivo es evidente: no resultaría comprensible que en un edificio al que en la evaluación se ha detectado una reparación obligatoria para mantener su buen uso, se acometieran obras de rehabilitación distintas de las detectadas en la evaluación y, con mayor motivo, con ayudas públicas.

La obligación de realizar el informe de evaluación de edificios se extiende a todos los edificios residenciales con más de una vivienda y una antigüedad de cincuenta o más años, asimilándose a dicha tipología los edificios destinados a ser ocupados o habitados por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias. Por tanto, el objeto del informe de evaluación de los edificios es muy amplio. De este modo, ante las dificultades que se pudieran presentar por la concurrencia temporal de las evaluaciones, se establece en este decreto foral un programa para la implantación gradual de aquella obligación de forma que no presente dificultades a los técnicos evaluadores y a las administraciones implicadas.

El informe correspondiente a la evaluación de edificios calificará básicamente los edificios como «aptos» o «no aptos». Los primeros recibirán esa calificación cuando no se hayan apreciado deficiencias que deban ser subsanadas, aunque se admite la variante de «apto con deficiencias leves» en aquellos casos en que, sin tener que acometer de manera inmediata actuaciones de reparación, advierten a los propietarios de que en el periodo de vigencia del informe de la evaluación –diez años– deberán acometerse determinadas operaciones de mantenimiento del edificio. De esa forma, aunque el informe tiene los mismos efectos que el calificado como «apto», sirve de aviso y recordatorio del mantenimiento a realizar, lo que resulta especialmente indicado para todos aquellos edificios que, por haberse construido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, carecen de un manual de uso y mantenimiento.

Los edificios serán calificados como «no aptos» cuando cuenten con deficiencias muy graves –que se definen en el propio decreto foral– o con deficiencias que, siendo graves, su subsanación requiera actuaciones y obras que precisen un plazo superior a un año. Efectuadas la rehabilitación o reparación, el edificio deberá someterse a un nuevo informe de evaluación de edificios para obtener la calificación de «apto». Si las deficiencias observadas son graves o generalizadas, pero no suponen riesgo para los usuarios o peatones, y para su subsanación se requieren actuaciones u obras ejecutables en un plazo inferior a un año, se podrá calificar como «no apto provisionalmente». Finalizadas las obras, la nueva evaluación

puede limitarse a los elementos en los que se actúa, certificándose su correcta ejecución sin necesidad de un nuevo informe de evaluación de edificios completo.

El artículo 87.2 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece que los municipios y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, con indicación del plazo para su realización, por lo que, una vez que el informe sea accesible a los propietarios del edificio, lo remitirán al ayuntamiento correspondiente para acreditar el cumplimiento de esas obligaciones de conservación. El Departamento competente en materia de vivienda creará y mantendrá un registro general de evaluación de edificios que servirá de base a todos los registros municipales y permitirá a los ayuntamientos controlar las evaluaciones efectuadas en su término municipal, así como requerir a los propietarios que se realicen en aquellos edificios a los que les resulte exigible. La inscripción de los informes de evaluación en el registro general se realizará exclusivamente por medios telemáticos habida cuenta de la dedicación y capacidad profesional que se debe presumir de los ayuntamientos para poder utilizarla de conformidad con la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. Las mismas razones motivan la exigencia a los técnicos competentes de realizar el informe en la aplicación informática que al efecto se elabore.

Los adquirentes o arrendatarios de viviendas podrán exigir al vendedor o arrendador copia del informe de la evaluación, si el edificio estuviera obligado a contar con él. En caso de que se negara la copia, el solicitante podrá informarse en el ayuntamiento correspondiente o en el Departamento competente en materia de vivienda.

3

Para instrumentar todo cuanto antecede, el presente decreto foral se desarrolla a lo largo de cuatro capítulos y consta de trece artículos, dos disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Navarra, y de conformidad con la decisión adoptada por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día doce de noviembre de dos mil catorce, decreto:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto foral tiene por objeto:

1. Regular el informe de evaluación de los edificios que se redactará como consecuencia de la obligación establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
2. Favorecer la conservación y rehabilitación del parque de edificios de viviendas y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, asegurando su seguridad, salubridad y accesibilidad de forma que no supongan riesgos para sus usuarios, no se produzca un deterioro evitable de los edificios y se conozca la eficiencia energética de los edificios.
3. Aprobar el programa de evaluaciones obligatorias en la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Será de aplicación el presente decreto foral a los edificios de tipología residencial colectiva, entendiéndose como tal los que cuenten con más de una vivienda, independientemente de que el edificio contenga simultáneamente otros usos. Se asimilarán a esa tipología los edificios destinados a ser ocupados o habitados por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

A los efectos del presente decreto foral, además del número de cédulas de habitabilidad vigentes correspondientes al edificio, se considerará el número de viviendas incluidas en el catastro.

2. Quedan excluidas las viviendas unifamiliares, entendiendo por tales las aisladas o adosadas horizontalmente, aun cuando estas últimas pudieran compartir en planta bajo rasante garajes o trasteros mancomunados. En ningún caso se considerarán como viviendas unifamiliares las superpuestas verticalmente, aunque cuenten con accesos independientes.

Artículo 3. *Obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios.*

1. Deben someterse a evaluación los edificios de tipología residencial colectiva que cuenten con una antigüedad igual o superior a 50 años. A estos efectos, la antigüedad de un edificio se acreditará por su fecha de calificación definitiva como vivienda protegida, inscripción en el catastro, en el Registro de la Propiedad, expedición de cédula de habitabilidad, certificado de final de obra o por cualquier otro documento válido en derecho. Si existieran varios documentos acreditativos y no fuera coincidente la antigüedad del edificio, el orden de prelación entre ellos para la determinación de la antigüedad válida a los efectos del presente decreto foral, coincidirá con el de su enumeración en el presente apartado.

2. Todos los proyectos de rehabilitación que se pretendan calificar como rehabilitación protegida y tengan como objetivos la consolidación estructural, la adaptación completa del edificio a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todas las personas o la mejora de la envolvente térmica del edificio, deberán incorporar el informe de evaluación del edificio previa o simultáneamente a la redacción del proyecto.

3. Los ayuntamientos o el departamento competente en materia de vivienda podrán establecer la obligación de efectuar el informe de evaluación de los edificios a aquellos que, aun no habiendo alcanzado la antigüedad, plazo de vigencia de una evaluación previamente efectuada o las condiciones exigidas en el presente decreto foral para haber adquirido la obligación de efectuar el informe de evaluación, presenten evidentes deficiencias estructurales, constructivas o en sus instalaciones que puedan suponer riesgo para las personas, tanto en el interior del edificio como en la vía pública.

4. Quedan exentos de la obligación de evaluación aquellos edificios declarados en ruina, sin perjuicio de las obligaciones que se deriven de dicha declaración.

5. La obligación de someter un edificio a evaluación corresponde a sus propietarios, independientemente del régimen de propiedad al que se sujete el edificio, debiendo encomendar la evaluación a técnicos competentes, así como facilitarles el acceso al edificio y a las viviendas y locales en él incluidos.

6. Los propietarios de edificios que no estén obligados a efectuar la evaluación mantienen el deber de su mantenimiento y conservación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, disposiciones técnicas, urbanísticas, sobre patrimonio arquitectónico y cualesquiera otras que así lo exijan.

7. El Departamento competente en materia de vivienda creará una base de datos en la que se registrarán la totalidad de los edificios de la Comunidad Foral, su fecha de construcción y fecha de adquisición de la obligación de efectuar el primer informe de evaluación del edificio o los sucesivos a realizar vencido el periodo de vigencia de las anteriores. Dicha base de datos podrá ser consultada por los ayuntamientos para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la legislación básica estatal y las reguladas por el presente decreto foral.

Artículo 4. *Alcance del informe de evaluación.*

1. La evaluación comprenderá al edificio completo, tanto a sus elementos comunes como a las viviendas o locales incluidos en el mismo. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y que cuenten con varios portales para los que se hayan constituido comunidades de propietarios independientes, podrá efectuarse una evaluación por cada comunidad o portal.

En todos los casos se incluirán todas las plantas, desde la cimentación a la cubierta del edificio, independientemente de que alguna de ellas supere el ámbito del edificio como garajes mancomunados o plantas de uso distinto al residencial.

2. Si el técnico evaluador en su inspección no pudiera acceder a la totalidad de las viviendas o locales, deberá reflejar tal circunstancia en el informe, indicando si supone alguna limitación al contenido técnico del informe y, en su caso, la validez del informe para el conjunto del edificio.

3. La evaluación del edificio contemplará los siguientes aspectos:

a) El estado general del edificio, de sus elementos estructurales, constructivos y de las instalaciones que no requieran, por su normativa sectorial, inspecciones técnicas específicas, constatando las patologías o deficiencias que se puedan apreciar con los sentidos.

Para el caso de las instalaciones que requieran inspección técnica específica, el técnico que efectúe la evaluación del edificio se limitará a requerir a los propietarios o administradores la presentación de los correspondientes contratos de mantenimiento, boletines, informes u otros documentos que acrediten el cumplimiento de las exigencias propias de cada instalación.

No es objeto de la evaluación la detección de vicios o daños ocultos, ni la determinación precisa del origen de las patologías observadas, aunque sí la formulación de un prediagnóstico de sus posibles causas. Si el evaluador, para determinar la gravedad de una o más patologías detectadas, lo considerara necesario, propondrá a los propietarios la elaboración, por el propio evaluador o por técnico distinto, de un informe pericial o técnico que establezca un diagnóstico preciso de los daños, su origen, la forma de subsanarlos y la necesidad, en su caso, de redacción de un proyecto de rehabilitación.

b) El grado de accesibilidad del edificio y enumeración de los elementos que incumplen lo dispuesto en el código técnico de la edificación, DB SUA, y normativa de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Si el edificio fuera técnicamente inaccesible, se determinará si el edificio puede mejorar sus condiciones de accesibilidad mediante ajustes razonables que no supongan una carga desproporcionada en los términos establecidos en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Si el edificio es susceptible de realizar ajustes razonables, se indicarán estos en el informe.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Si el edificio ya cuenta con un certificado de eficiencia energética válido sin que haya habido variaciones en las características energéticas del edificio o sus instalaciones, bastará con adjuntar dicho certificado; en caso contrario, deberá efectuarse nueva certificación.

CAPÍTULO II

Técnicos evaluadores y contenido del informe

Artículo 5. *Técnicos evaluadores.*

Al tratarse de edificios de viviendas considerados en su conjunto, excluidas las instalaciones que requieren inspección técnica específica, el informe de evaluación de los edificios lo redactará técnico con la titulación de arquitecto, o titulados que ejerzan la profesión de arquitecto técnico, sin perjuicio de lo que pudiera determinar la normativa básica del Estado en materia de competencias profesionales, y que garantice la independencia, imparcialidad y objetividad del informe. Estos requisitos se exigirán igualmente a las entidades de control de calidad de la edificación u otras sociedades que pudieran redactar el informe que en todos los casos irá firmado por un técnico competente.

Artículo 6. *Informe de evaluación de los edificios.*

1. El resultado de la evaluación se reflejará en el correspondiente informe emitido por el técnico competente que la ha efectuado, y en él se identificarán y describirán las características generales del edificio, su estado general según lo dispuesto en el artículo

4.3 del presente decreto foral, las deficiencias observadas, su calificación, así como su carácter local o general, el plazo para subsanarlas y la calificación final del edificio según las deficiencias observadas, en los términos que contiene el presente decreto foral.

2. El informe de evaluación del edificio se elaborará mediante la aplicación informática creada por el departamento competente en materia de vivienda, según el modelo normalizado que se determine.

Artículo 7. *Calificación de deficiencias y patologías.*

Las deficiencias observadas en la evaluación y las patologías que se aprecien como consecuencia del transcurso del tiempo u otras causas y que se reflejan en el informe, se calificarán en función de su importancia y extensión, según los siguientes criterios:

1. Por la importancia de la patología o deficiencia:

a) Deficiencias muy graves. Son las que, por su importancia, comprometen la estabilidad del elemento constructivo que las presenta y suponen la inestabilidad del edificio en su conjunto o un peligro para sus moradores o viandantes y deben subsanarse de manera inmediata.

El informe deberá incluir las medidas a adoptar para la subsanación definitiva de las deficiencias y plazo para acometerlas, y, en su caso, las medidas provisionales y urgentes que permitan garantizar la estabilidad del elemento en el tiempo de elaboración del informe detallado de las patologías, sus orígenes, el proyecto correspondiente de reparación, y la ejecución de las obras necesarias.

b) Deficiencias graves. Son las que, sin representar un peligro inmediato para la estabilidad del edificio ni riesgo para la seguridad de moradores o viandantes, deben subsanarse en el plazo que el propio informe establece. La necesidad de su subsanación se derivará de la importancia de la deficiencia en sí misma, porque su previsible evolución, aun no siendo grave, se estime que derivará en muy grave en un plazo inferior a un año o bien porque se prevea que su permanencia provocaría un deterioro progresivo del elemento que la soporta, conduciéndole a una situación de grave inestabilidad o salubridad, dentro del periodo de vigencia de la evaluación.

En relación con las instalaciones que requieran por su normativa específica inspección y/o mantenimiento, se considerará como deficiencia grave la ausencia de dichos controles obligatorios dentro de los plazos que la normativa sectorial imponga.

Se entenderán igualmente como deficiencias graves las que provocan que la circulación por los elementos comunes del edificio suponga riesgo para los usuarios del edificio, sufran o no discapacidad.

c) Deficiencias leves. Son aquellas cuya importancia o evolución prevista no permiten calificarlas como graves o muy graves, pero cuya resolución resulta necesaria para un adecuado mantenimiento del edificio evitando su progresivo deterioro.

2. Por la extensión de las patologías o deficiencias, se calificarán como:

a) Generalizadas. Independientemente de su gravedad, se considerarán como generalizadas las deficiencias que afecten a más del 50 % de la superficie del elemento constructivo considerado: fachada, cubierta, escalera, carpinterías, etc., excepto si dicho elemento es singular y de escasa relevancia en el conjunto del edificio.

b) Localizadas. Serán las deficiencias que afectan a menos del 50 % de la superficie del elemento que las soporta o que, aun afectando a un porcentaje mayor o incluso a la totalidad del elemento, la relevancia de este sobre el conjunto del edificio es escasa.

Artículo 8. *Calificación del edificio.*

Según el número, gravedad y extensión de las deficiencias reflejadas en el informe, el conjunto del edificio se calificará como apto, apto con deficiencias leves, no apto provisionalmente o no apto:

a) Se calificará el edificio como «apto» si no presenta ninguna deficiencia que deba ser reseñada en el informe.

b) Será «apto con deficiencias leves» el edificio que presente ese tipo de deficiencias y, por afectar exclusivamente al mantenimiento del edificio, puedan ser subsanadas a lo largo del periodo de vigencia del informe de evaluación del edificio.

c) Será «no apto provisionalmente» el edificio en cuyo informe de evaluación se incluyan deficiencias graves para cuya subsanación se haya establecido un plazo improrrogable inferior a un año en el propio informe y dichas deficiencias no representen peligro para los usuarios del edificio o los viandantes.

La condición de apto o apto con deficiencias leves se alcanzará cuando, subsanadas las deficiencias en el plazo establecido y tras nueva evaluación limitada a las deficiencias recogidas en el informe inicial, se certifique que se han efectuado las reparaciones exigidas.

d) Se calificará como «no apto» el edificio con deficiencias muy graves. Igualmente resultará no apto el que cuente con deficiencias graves para cuya subsanación sea preciso un plazo superior a un año. Transcurrido el plazo establecido en el informe para la subsanación de las deficiencias, deberá someterse a nuevo informe de evaluación.

CAPÍTULO III

Efectos del informe de evaluación del edificio

Artículo 9. *Vigencia y renovación del informe de evaluación del edificio.*

1. El informe de evaluación de los edificios tendrá una vigencia de diez años desde su entrada en el registro, excepto cuando entre la firma del informe y dicha entrada hubieran transcurrido más de seis meses, caso en el que el plazo se contara desde la firma del informe por el técnico. Este plazo de 10 años podrá reducirse cuando circunstancias sobrevenidas tras la evaluación modifiquen y empeoren sustancialmente las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad, eficiencia energética y ornato existentes en el momento de emitir el informe vigente, en cuyo caso los propietarios del edificio estarán obligados a subsanar las nuevas deficiencias o someterse a nueva evaluación.

Los ayuntamientos, de oficio o a instancia de parte, podrán declarar la pérdida anticipada de la vigencia del informe de evaluación del edificio si circunstancias sobrevenidas así lo requieren.

2. Todos los edificios obligados a efectuar la evaluación deberán contar con un informe vigente que califique el edificio como apto o apto con deficiencias leves.

En los casos de renovación del informe, se entenderá prorrogada la vigencia del anterior en el tiempo empleado para realizar la nueva evaluación, siempre que no transcurra más de un año desde la fecha de pérdida de vigencia.

3. Los propietarios que cuenten con un informe favorable de aptitud de su edificio mantienen íntegramente los deberes de mantenimiento y conservación establecidos legalmente.

Artículo 10. *Destino del informe de evaluación de los edificios.*

1. El técnico evaluador realizará el informe mediante la aplicación informática creada a tal fin por el departamento competente en materia de vivienda, debiendo, una vez finalizado, contar con su firma digital válida, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra. A tal efecto, el departamento competente en materia de vivienda pondrá a disposición de los técnicos evaluadores un acceso a la aplicación informática que se elabore, en el apartado dedicado a los profesionales del sitio web informativo en materia de vivienda, ubicado en la dirección electrónica www.vivienda.navarra.es.

Una vez firmado el correspondiente informe, el técnico entregará al propietario o representante de los propietarios los códigos de acceso que permitan hacer uso del informe firmado, así como una copia del mismo si así se solicita.

Si el informe indicara la presencia de patologías o deficiencias muy graves que puedan suponer riesgo inminente para las personas, además de prever las medidas definitivas o provisionales exigidas en el artículo 7 del presente decreto foral, el informe deberá ser remitido al ayuntamiento por el técnico que lo firma en el plazo más breve posible. Si la

inminencia del riesgo exigiera la adopción de medidas inmediatas y no se pudiera comunicar al ayuntamiento correspondiente, se pondrá la situación en conocimiento del Departamento competente en materia de extinción de incendios.

2. El informe de evaluación del edificio se incorporará al libro del edificio, cuando exista o, si no existiera, constituirá el primer documento que lo integre, añadiéndose, en su caso, los informes y proyectos que resulten necesarios para la subsanación de deficiencias.

3. En las transmisiones de viviendas incluidas en un edificio obligado a contar con un informe de evaluación, el adquirente o el arrendatario podrá exigir, junto con la cédula de habitabilidad, copia del informe.

4. El propietario o su representante remitirán al ayuntamiento en el que esté situado el edificio las claves de acceso al original digital válido del informe de evaluación, solicitando su inclusión en el registro, sin perjuicio de que el ayuntamiento competente habilite otras vías de presentación.

El ayuntamiento, una vez recibida la solicitud de inclusión del informe de evaluación en el registro, y en el plazo máximo de dos meses, incorporará el informe en el registro creado al efecto.

Artículo 11. *Cumplimiento de las exigencias relativas al informe de evaluación de los edificios.*

1. El cumplimiento de las exigencias del presente Decreto Foral para aquellos propietarios que obtengan en el plazo exigido el informe de evaluación del edificio con calificación de apto o apto con deficiencias leves conllevará las siguientes consecuencias:

a) Acreditarán con el informe el cumplimiento de las obligaciones que, como propietarios del edificio, le exige la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conservando la obligación de acometer las operaciones de mantenimiento del edificio que sean precisas durante el periodo de vigencia del informe de la evaluación.

b) Podrán acometer obras de rehabilitación acogiéndose a la correspondiente actuación protegible mediante su calificación como rehabilitación protegida, de acuerdo con los supuestos contemplados en la normativa que la regula.

2. Las consecuencias para los propietarios de los edificios que, estando obligados a ello, incumplan las determinaciones del presente decreto foral, se derivarán de la naturaleza de la infracción cometida:

2.1 Carecer del informe de evaluación del edificio estando obligado a ello, tendrá, al margen de las que pudieran corresponder por aplicación de la legislación civil o penal, las siguientes consecuencias:

a) Las que puedan derivarse del incumplimiento del artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el que se establecen las obligaciones de los propietarios y usuarios.

b) Si los propietarios del edificio hubieran sido requeridos para la realización de la evaluación por el ayuntamiento o por el departamento competente en materia de vivienda y desoyeran el requerimiento, se considerará que están incumpliendo con los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos en el artículo 87 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y podrán ser declarados responsables de la infracción grave prevista en el apartado 12 del artículo 212 de dicha Ley Foral, sin perjuicio de que además se pueda declarar la ruina de la construcción de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 196, si se cumplen los requisitos exigidos.

c) No podrá solicitarse la calificación provisional de rehabilitación protegida.

d) La ejecución forzosa del ayuntamiento, previo apercibimiento a las personas interesadas, mediante la imposición de multas coercitivas y/o la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

e) Si el edificio responde a la tipología residencial de vivienda colectiva contemplado en el presente decreto foral pero no tuviera como uso característico el de vivienda propiamente

dicha, como hoteles y residencias, el departamento competente en la regulación de esos usos podrá adoptar las medidas que correspondan atendiendo a su propia normativa.

f) Cuantas otras medidas establezca la normativa general y sectorial aplicable.

2.2 Habiendo obtenido tras la evaluación un informe en el que se califica el edificio como no apto o no apto provisionalmente, no haber ejecutado las acciones y obras destinadas a la reparación de las deficiencias en los plazos, en su caso, establecidos, tendrá como consecuencias, al margen de las que pudieran corresponder por aplicación de la legislación civil o penal, las siguientes:

a) Las que puedan derivarse del incumplimiento del artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el que se establecen las obligaciones de los propietarios y usuarios.

b) Constituirá una infracción grave prevista en el apartado 12 del artículo 212 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o, subsidiariamente, una infracción muy grave prevista en el artículo 66.3 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

c) La ejecución forzosa del ayuntamiento, previo apercibimiento a las personas interesadas, mediante la imposición de multas coercitivas y/o la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

d) El departamento competente en materia de vivienda, en función de la gravedad, peligrosidad o insalubridad apreciadas en el informe, podrá abrir un expediente sobre la posible pérdida anticipada de vigencia de las cédulas de habitabilidad de las viviendas incluidas en el edificio, según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

e) Los departamentos competentes en otros usos distintos de vivienda e incluidos en el ámbito de aplicación del presente decreto foral podrán iniciar los expedientes que correspondan que podrán conducir a la orden de cese de la actividad.

f) Cuantas otras medidas establezca la normativa general y sectorial aplicable.

CAPÍTULO IV

Registro General de Evaluación de Edificios de Navarra

Artículo 12. *Registro general de evaluación de edificios de Navarra.*

1. El departamento competente en materia de vivienda creará el registro general de evaluación de edificios de Navarra, que servirá de base para todos los registros municipales que tengan por objeto esta materia.

2. El registro general de evaluación de edificios de Navarra tendrá por objeto:

a) Proporcionar a los ayuntamientos la misma información que dispone el Gobierno de Navarra, de modo que tengan acceso a los datos de su competencia y puedan realizar el mantenimiento de las evaluaciones de edificios que deban incluirse en su ámbito territorial.

b) Servir de base de datos para el departamento competente en materia de vivienda. A tal fin, dicho departamento podrá acceder a la información que conste en el registro y que guarde relación con todas las inspecciones realizadas y los resultados de las mismas, con el objeto de disponer de información relacionada con el estado del parque de viviendas de Navarra para la posterior elaboración de planes o para el desarrollo de actuaciones de su competencia.

c) Facilitar a los profesionales, y de modo indirecto a los ciudadanos, la elaboración de los informes de evaluación de los edificios.

d) Nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, a los que se refiere la disposición adicional primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Asimismo, el registro general de evaluación de edificios se integrará en el registro general de viviendas de Navarra cuando este se establezca.

3. Para el cumplimiento de lo establecido en este artículo el departamento competente en materia de vivienda deberá poner a disposición de los ayuntamientos, ciudadanos y profesionales, una aplicación informática que posibilite la elaboración y posterior presentación y registro de los informes de evaluación de los edificios, que constituirán el registro general de evaluaciones de edificios de Navarra. A tal efecto, el departamento competente en materia de vivienda facilitará un acceso a dicha aplicación informática y al registro en el sitio web informativo en materia de vivienda, ubicado en la dirección electrónica www.vivienda.navarra.es.

Artículo 13. *Inscripción del informe de evaluación de edificios en el registro general.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1 de este decreto foral, una vez el propietario o representante de los propietarios, disponga de los códigos de acceso que permitan hacer uso del Informe firmado por el técnico evaluador, deberá solicitar del ayuntamiento correspondiente la formalización de la inscripción del informe de evaluación en el registro.

2. Posteriormente, el ayuntamiento deberá introducir el código facilitado por los propietarios del edificio o su representante y realizar la inscripción del informe de evaluación del edificio en el registro general, utilizando para ello la aplicación informática que al efecto se habilite.

Disposición adicional primera. *Condición aplicable a las solicitudes de calificación provisional de rehabilitación protegida.*

Las solicitudes de calificación provisional de rehabilitación protegida de edificios de viviendas con una antigüedad igual o superior a 50 años que se presenten a partir del 1 de julio de 2015 deberán aportar copia del informe de evaluación del edificio.

Los edificios o viviendas de antigüedad inferior a 50 años que pretendan acogerse a las ayudas a la rehabilitación protegida, atenderán a lo dispuesto en el artículo 3 y en la disposición transitoria primera del presente decreto foral.

Disposición adicional segunda. *Informes técnicos de las oficinas de rehabilitación de viviendas y edificios (ORVE).*

En ámbitos definidos por el ayuntamiento correspondiente y de acuerdo con las directrices señaladas por este, las oficinas de rehabilitación de viviendas y edificios (ORVE) podrán realizar informes técnicos que, en tal caso, servirán de orientación para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano definidas en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como para la elaboración de los informes de evaluación de edificios establecidos en este decreto foral.

Disposición transitoria primera. *Programa de implantación gradual de la obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios.*

1. La antigüedad de un edificio se acreditará de la forma establecida en el artículo 3 de este decreto foral.

2. Obligación de disponer del informe de evaluación del edificio.

Los propietarios o comunidades de propietarios de edificios deberán disponer del informe de evaluación, en las siguientes situaciones y plazos:

a) Los de edificios de tipología residencial colectiva que el 31 de diciembre de 2013 tengan una antigüedad de 100 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2017.

b) Los de edificios de tipología residencial colectiva que el 31 de diciembre de 2013 tengan una antigüedad de 50 o más años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2018.

c) Los de edificios de tipología residencial colectiva que entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2016 adquieran una antigüedad de 50 años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2019.

d) Los edificios de tipología residencial colectiva que entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 adquieran una antigüedad de 50 años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2020.

e) Los edificios de tipología residencial colectiva que entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 adquieran una antigüedad de 50 años deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes del primer día del año 2021.

f) Los edificios de tipología residencial colectiva que adquieran una antigüedad de 50 años a partir del 1 de enero de 2020 deberán efectuar la evaluación del edificio de forma que dispongan del correspondiente informe antes de que transcurra un año desde la fecha en que hubieran adquirido dicha antigüedad, según lo establecido en el artículo 9 del presente decreto foral.

g) Los edificios de cualquier tipología residencial que soliciten la calificación provisional como rehabilitación protegida a partir del 1 de julio de 2015 para obras que tengan por finalidad su consolidación estructural, la adaptación completa del edificio a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todas las personas o la mejora de su envolvente térmica, deberán efectuar la evaluación del edificio previa o simultáneamente a la redacción del proyecto de rehabilitación.

Disposición transitoria segunda. *Validez de las inspecciones técnicas de los edificios y de los informes de evaluación de edificios.*

Aquellos edificios en los que se hubiera efectuado la inspección técnica de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, no estarán obligados a contar con el informe de evaluación del edificio durante el periodo de vigencia de la inspección, siempre que dicho plazo fuera igual o inferior a diez años.

Igualmente no deberán efectuar un nuevo informe de evaluación del edificio los que contaran con él antes de la entrada en vigor del presente decreto foral y, hallándose dentro de su periodo de vigencia, lo presenten para su inscripción en el registro general en el plazo máximo de un año, contado desde su entrada en vigor. En el caso de que no se realizara la solicitud de inscripción en el plazo señalado, el informe de evaluación del edificio se entenderá como no efectuado.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.*

El Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, queda redactado en los siguientes términos:

Uno. El párrafo tercero del apartado 3 del artículo 27 queda redactado del siguiente modo:

«Los adjudicatarios de las viviendas protegidas que sean propiedad de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de una sociedad instrumental de este podrán obtener las ayudas previstas en el presente artículo si cumplen las condiciones requeridas a los adquirentes en primera transmisión. En el caso de que estas viviendas, ya sean libres o protegidas, se destinen al arrendamiento, los arrendatarios podrán obtener las ayudas previstas en el siguiente artículo. Igualmente podrán acceder a estas ayudas los arrendatarios de las viviendas que sean puestas en alquiler a través de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de una sociedad instrumental de esta, cuando así se decida, o del fondo foral de vivienda social si así se dispusiera en la orden foral que lo regule.»

Dos. La disposición transitoria séptima del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria séptima. *Fondo foral de vivienda social.*

1. Mediante orden foral del Consejero competente en materia de vivienda se creará el fondo foral de vivienda social que se podrá regir por lo previsto en este decreto foral para las viviendas de integración social en arrendamiento.

2. Dicha orden foral establecerá, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) Determinación de las viviendas que pueden componer el fondo foral de vivienda social.

b) Determinación de la garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico, mediante presentación de aval bancario o cualquier otra forma permitida por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Régimen de permanencia de las personas beneficiarias como arrendatarias de las viviendas acogidas al fondo.

d) Determinación de la renta a abonar en concepto de pago del arrendamiento de la vivienda.

3. El proyecto de orden foral será remitido para su consideración a la Comisión de Atención en Materia de Desahucios creada por el Gobierno de Navarra.»

Tres. Se añade una disposición transitoria octava al Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, que quedará redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria octava. *Plazo máximo para terminar las obras de expedientes calificados provisionalmente como viviendas protegidas.*

Los expedientes para la calificación de viviendas protegidas que a la entrada en vigor del decreto foral por el que se regula el informe de evaluación de edificios no hubieran obtenido la calificación definitiva y cuyos plazos máximos de terminación de las obras no hubieran vencido podrán tramitarse de acuerdo con los plazos establecidos en el artículo 24.1 del presente decreto foral. El incumplimiento de estos plazos, que se computarán de acuerdo con lo dispuesto en dicho artículo 24.1, dará lugar, en su caso, a la denegación de la correspondiente subvención.»

Cuatro. Se añade una disposición transitoria novena al Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, que quedará redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria novena. *Ingresos mínimos para el acceso a subvención por arrendamiento y Renta de alquiler de inclusión social.*

1. Desde la entrada en vigor del decreto foral por el que se regula el informe de evaluación de edificios y hasta el 31 de diciembre de 2017, en la renovación o prórroga de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la bolsa de alquiler, no se exigirán ingresos mínimos para el acceso a la correspondiente subvención.

2. Del mismo modo, durante el periodo señalado en el apartado anterior, en la renovación o prórroga de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la bolsa de alquiler en los que sus arrendatarios estén en riesgo de exclusión social por haber visto empeorada de forma sobrevenida su situación personal, laboral o económica, y siempre que dicho empeoramiento no tuviera reflejo en la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que resultara exigible para acreditar su capacidad económica, se podrá acceder a una subvención del 75% de la renta para la nueva anualidad.

Para ello, los inquilinos deberán presentar ante la empresa arrendadora un informe social del servicio social de base correspondiente al ámbito territorial donde se ubique la vivienda arrendada, junto con la documentación que justifique su situación actual de ingresos. El informe social emitido valorará la existencia de factores generadores de exclusión social de la unidad familiar del arrendatario y

convivientes. En el caso de ser perceptor de la Renta de Inclusión Social, únicamente se requerirá la presentación ante la empresa arrendadora de la resolución de su concesión. La subvención así obtenida solo podrá solicitarse para una única anualidad.

3. Los plazos de los apartados 1 y 2 de esta disposición transitoria podrán ser modificados mediante orden foral del Consejero competente en materia de vivienda.»

Disposición final segunda. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente decreto foral.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto foral entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

§ 17

Orden Foral 199/2013, de 30 de mayo, de la Consejera de Economía, Hacienda, Industria y Empleo, por la que se modifica el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 109, de 10 de junio de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-2013-90281

PREÁMBULO

Mediante el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, se aprobó un procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de regulación, mediante otra disposición complementaria, la certificación energética de los edificios existentes.

En aplicación de lo dispuesto en dicho Real Decreto, mediante la Orden Foral 7/2010, de 21 de enero, se creó el Registro administrativo de certificados de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

Mediante el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, se ha aprobado el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, que deroga el citado Real Decreto 47/2007, lo que hace necesario adecuar la normativa foral a lo dispuesto en el mismo creando el Registro de certificados de eficiencia energética, que incluye a los edificios existentes, y regulando el procedimiento de control externo de la certificación energética.

De conformidad con lo expuesto, y en ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 41.1.g) de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente, ordeno:

CAPÍTULO I

Registro de Certificados de Eficiencia Energética

Artículo 1. *Modificación, adscripción, objeto y naturaleza jurídica del Registro.*

1. Se modifica el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios de nueva construcción para adaptarlo a las exigencias del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y dar cabida en el mismo a edificios tanto nuevos como existentes. Este registro seguirá estando adscrito a la Dirección General competente en materia de energía, órgano encargado de su organización, funcionamiento y custodia.

2. El Registro tendrá carácter público e informativo, exclusivamente respecto de la eficiencia energética de los edificios o partes de los mismos.

§ 17 Registro de certificados de eficiencia energética de edificios

La información contenida en el Registro permitirá a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra realizar las labores de inspección y control técnico y administrativo recogidas en los artículos 9 y 10 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

3. El funcionamiento del Registro será exclusivamente a través de medios electrónicos, según lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la implantación de la administración electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 2. *Inscripción de los certificados de eficiencia energética.*

1. El promotor o propietario de un edificio o de parte del mismo sito en Navarra, ya sea de nueva construcción o existente, que esté incluido en el ámbito de aplicación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, está obligado a inscribir en el Registro el certificado de eficiencia energética de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Orden Foral. Este trámite podrá realizarse por el promotor o propietario, en nombre propio, o por cualquier persona que actúe en su representación, incluido el técnico competente.

2. En el caso de un edificio de nueva construcción, se deberán inscribir en dicho Registro el certificado de eficiencia energética tanto del proyecto como del edificio terminado.

3. La inscripción en el Registro del certificado de eficiencia energética deberá realizarse con anterioridad a:

a) La presentación del proyecto de ejecución ante el órgano competente para otorgar la licencia de obra, en el caso de proyectos de edificios nuevos.

b) La solicitud de licencia de primera ocupación o de apertura ante el órgano competente, en el caso de edificios nuevos terminados.

c) La celebración del contrato de compraventa o arrendamiento, en el caso de edificios existentes o partes de los mismos.

4. La inscripción en el Registro no supone, en ningún caso, la conformidad de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra con la calificación de eficiencia energética o con el certificado de eficiencia energética presentado.

Artículo 3. *Presentación telemática.*

1. La inscripción en el Registro del certificado de eficiencia energética se realizará exclusivamente de forma telemática mediante la aplicación disponible en el Portal del Gobierno de Navarra en Internet www.navarra.es. Para realizar este trámite se deberá disponer de un certificado digital reconocido por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

2. En el momento de realizar la inscripción se incluirá la información relativa al proyecto, edificio, o parte del mismo, así como los archivos específicos generados por los documentos reconocidos de tal forma que permitan comprobar la calificación energética. Entre estos archivos figurará el certificado de eficiencia energética y el informe de control externo, en caso de que este control sea obligatorio.

3. Realizada la inscripción en el registro, la aplicación asignará un número de registro y el solicitante obtendrá un justificante de haber realizado esta inscripción. Asimismo, la aplicación generará automáticamente la etiqueta de eficiencia energética y pondrá a disposición del público un modelo de certificado de eficiencia energética.

Artículo 4. *Validez, renovación, modificación y anulación del certificado de eficiencia energética.*

1. El certificado de eficiencia energética del edificio, o parte del mismo, y por tanto su inscripción en el Registro, tendrá una validez máxima de 10 años. Por lo tanto, si dentro de este periodo no se han producido variaciones en las características energéticas del edificio, o parte del mismo, se podrán realizar sucesivas compraventas o alquileres sin que sea obligatorio realizar, en cada ocasión, una nueva certificación energética o renovar la existente.

§ 17 Registro de certificados de eficiencia energética de edificios

Transcurrido el periodo de validez del certificado previo a su compraventa o alquiler se deberá realizar una renovación de la certificación energética y proceder a su inscripción en el Registro.

2. Si dentro del periodo de 10 años de validez se produce una modificación del edificio, o parte del mismo, que afecte a sus características energéticas, previo a su compraventa o alquiler, se deberá realizar una modificación de la certificación energética y proceder a su inscripción en el Registro.

En el caso de un certificado de eficiencia energética de proyecto, si antes del inicio de la obra se realiza una modificación del proyecto que afecte a sus características energéticas, deberá modificarse el certificado de eficiencia energética del proyecto y su correspondiente inscripción en el Registro.

3. El promotor o propietario del edificio podrá anular la inscripción en el Registro del certificado de eficiencia energética del proyecto en aquellos casos en que éste no llegue finalmente a ejecutarse. De igual modo, si la Administración tiene constancia de que el proyecto no va a ejecutarse, podrá anular esta inscripción de oficio.

4. En los casos de modificación de las características energéticas del edificio o de finalización del periodo de validez del certificado, la aplicación telemática del Registro facilitará los datos relativos al certificado previamente registrado para la modificación de aquellos que proceda. De igual forma, deberán adjuntarse los archivos especificados en el artículo 3.2 de esta Orden Foral.

5. Las renovaciones, modificaciones y anulaciones de certificados de eficiencia energética se tramitarán en la forma establecida en el artículo 3 de esta Orden Foral.

Artículo 5. *Acceso a la información del Registro.*

1. El acceso al Registro se realizará a través del Portal del Gobierno de Navarra en Internet www.navarra.es.

2. El acceso de terceros a la información del Registro queda limitado a los datos contenidos en el certificado de eficiencia energética, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y con las limitaciones previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su Reglamento de desarrollo aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

Artículo 6. *Registro de profesionales de la certificación energética de edificios.*

1. Se crea un registro público de profesionales que ofrecen servicios de certificación, en el que, de forma voluntaria, pueden inscribirse los técnicos competentes que ofrecen estos servicios. Dicho registro es dependiente de la Dirección General competente en materia de energía, que será el órgano encargado de su organización, funcionamiento y custodia.

2. La inscripción en este Registro se realizará exclusivamente de forma telemática mediante la aplicación disponible en el Portal del Gobierno de Navarra en Internet www.navarra.es, para lo que se deberá disponer de un certificado digital reconocido por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

CAPÍTULO II

Control externo de la certificación de eficiencia energética

Artículo 7. *Concepto y alcance del control externo.*

1. El control externo de la certificación de eficiencia energética comprende la comprobación completa de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética, comprobación completa de los resultados consignados en el certificado, incluidas las recomendaciones formuladas, y visita in situ del edificio, con el fin de comprobar la correspondencia entre las especificaciones que constan en el certificado de eficiencia energética y el edificio certificado.

2. El control externo se efectuará obligatoriamente sobre todos los certificados de eficiencia energética que tengan una calificación relativa al consumo de energía A o B y que

§ 17 Registro de certificados de eficiencia energética de edificios

correspondan a edificios nuevos terminados o a edificios existentes, o parte de los mismos, que vayan a ser objeto de un contrato de compraventa.

Artículo 8. *Control externo de las certificaciones de eficiencia energética.*

1. El control externo de la certificación de eficiencia energética se realiza a instancia y por cuenta del promotor o propietario, en su caso.

2. La contratación del control externo de la certificación de eficiencia energética del edificio terminado ha de realizarse con la suficiente antelación a la puesta en obra de aquellos elementos constructivos con afección directa sobre el resultado de la calificación obtenida.

3. El agente autorizado examina toda la documentación relativa al procedimiento de certificación, y realiza sus propias comprobaciones y valoraciones sobre la aplicación de la metodología de cálculo y los documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética, de conformidad con el procedimiento establecido en el Anexo I de esta Orden Foral. El control externo de la certificación del edificio terminado incluye, además, la visita al edificio y la realización de las pruebas técnicas y mediciones pertinentes.

Como consecuencia de este análisis, el agente autorizado emitirá el informe de control externo que será de conformidad cuando resulte acreditada la exactitud de los datos consignados en el certificado correspondiente, el cumplimiento del procedimiento y la corrección de la calificación energética atribuida de acuerdo con la metodología de cálculo aplicada. En los demás casos, el informe será disconforme.

4. Cuando la calificación de eficiencia energética resultante de este control externo sea diferente a la obtenida inicialmente, como resultado de diferencias con las especificaciones previstas, se le comunicará al promotor o propietario, en su caso, las razones que la motivan y un plazo determinado para su subsanación o justificación, antes de proceder, en su caso, a la modificación de la calificación obtenida.

5. El informe de control externo debe formar parte de la documentación a presentar en el Registro del certificado de eficiencia energética en los casos en que este control externo sea obligatorio.

En todo caso, el informe de control externo deberá emitirse con el plazo suficiente para que las tramitaciones a realizar por el promotor o propietario no se vean afectadas.

Artículo 9. *Agentes autorizados para el control externo.*

1. La ejecución del control externo de la certificación de eficiencia energética podrá ser realizado por las siguientes entidades:

a) Organismos o entidades de control que cumplan los requisitos técnicos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, para el ejercicio de la actividad de supervisión de la certificación energética de edificios dentro del campo reglamentario de la edificación.

b) Organismos de control acreditados para la realización del control externo de los certificados de eficiencia energética.

c) Técnicos competentes independientes acreditados para la realización del control externo de los certificados de eficiencia energética.

d) Técnicos competentes independientes que estén en posesión de una certificación en materia de eficiencia energética de edificios emitida por una entidad acreditada para la certificación de personas.

2. La Dirección General competente en materia de energía insertará y mantendrá actualizada en el Portal del Gobierno de Navarra en Internet www.navarra.es la lista de agentes autorizados en Navarra para el control externo de la certificación de eficiencia energética de edificios.

Artículo 10. *Principios de actuación.*

1. Los agentes autorizados están sujetos a los principios de independencia, imparcialidad e integridad y deben asegurar la confidencialidad de la información obtenida en el transcurso de sus actividades.

§ 17 Registro de certificados de eficiencia energética de edificios

2. En todo caso, las actividades de los agentes y de su personal son incompatibles con cualquier vinculación técnica, comercial, financiera o de cualquier otro tipo que pudiera afectar a su independencia e influir en el resultado de sus actividades de control de la eficiencia energética.

Artículo 11. *Contenido del informe de control externo de la certificación del edificio terminado o existente.*

1. El informe de control externo de la certificación del edificio terminado o existente expresa el resultado del mismo y en él deben constar necesariamente los siguientes datos:

a) La identificación del edificio al que se refiere el certificado objeto de control, indicando el promotor o propietario.

b) La identificación de la persona responsable de la certificación de la eficiencia energética sometida a control externo.

c) Descripción de las verificaciones y comprobaciones realizadas, incluyendo la fecha, métodos y procedimientos aplicados y el resultado de las mismas. En todo caso han de incluirse las que están señaladas en el procedimiento recogido en el Anexo I de esta Orden Foral.

d) Nombre y firma de la persona responsable del control efectuado.

e) Lugar y fecha de la emisión del informe.

f) Las verificaciones y comprobaciones realizadas.

2. En el caso de la certificación del edificio terminado, se deberán realizar y reflejar en el informe las verificaciones y comprobaciones relativas a la verificación en obra de los elementos con influencia significativa en el comportamiento energético del edificio.

3. Cuando el informe sea disconforme, debe incluirse la justificación de esta valoración, así como las subsanaciones necesarias para la obtención de un informe de conformidad.

Artículo 12. *Control externo de la renovación y modificación del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.*

Las renovaciones y actualizaciones del certificado de eficiencia energética del edificio, o parte del mismo, serán objeto de control externo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 13. *Registro de los informes de control externo.*

Los agentes autorizados mantendrán un Registro con todos los informes de control externo emitidos, que deberá contener, al menos, la siguiente información:

a) Número de informe.

b) Identificación de la edificación.

c) Fecha del informe.

d) La identificación de la técnica o técnico responsable de la misma.

e) Calificación del edificio.

CAPÍTULO III

Publicidad de la calificación energética

Artículo 14. *Publicidad de la calificación energética.*

1. La calificación energética se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio.

Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto, del edificio terminado o del edificio existente, o parte del mismo.

Asimismo, los anuncios deberán reunir las siguientes características:

a) En los anuncios incluidos en prensa escrita de tamaño igual o superior a 12 módulos, se deberá incluir la parte central de la etiqueta (escala de calificación energética) de tamaño

§ 17 Registro de certificados de eficiencia energética de edificios

no inferior a 1 módulo, en la que resulten claramente visibles la calificación energética global en función de las emisiones de dióxido de carbono y la calificación energética global en función del consumo de energía, conforme al ejemplo del Anexo II de esta Orden Foral.

b) En los anuncios en soporte físico o electrónico de tamaño igual o superior al indicado en 1.1, se deberá incluir igualmente la parte central de la etiqueta (escala de calificación energética), guardando la debida proporción entre el espacio reservado a esta parte central de la etiqueta y el tamaño total del anuncio.

c) En los anuncios de tamaño inferior a 12 módulos, por criterios de espacio, se permitirá la no inclusión de la etiqueta de eficiencia energética siempre y cuando aparezca una indicación, con el mismo tamaño que el texto general del anuncio y en negrita, de las palabras «Calificación energética» seguidas de la letra correspondiente a la calificación energética relativa al consumo de energía.

d) En los anuncios de audio, se deberá incluir en el contenido del anuncio las palabras «calificación energética» seguidas de la letra correspondiente a la calificación energética relativa al consumo de energía.

2. No deberá exhibirse etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran a la calificación de eficiencia energética de un edificio que no cumplan estos requisitos y que puedan inducir a error o confusión.

3. Se exceptúan de esta obligación de publicidad los locales destinados a uso independiente distinto de vivienda o industrial, que no estén definidos en el proyecto del edificio. Asimismo, en los sucesivos cambios de usuario, aquellos locales de uso independiente en los que resulte evidente que tras la compraventa o alquiler se va a proceder a una reforma sustancial de sus características energéticas para adaptarlos a su nuevo uso, tampoco será obligatoria la inclusión de la calificación energética en ofertas, promociones o publicidad. El hecho de no ser precisa esta publicidad no exime de la obligación de obtener y registrar el certificado de eficiencia energética conforme al artículo 5 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Disposición transitoria única. *Obligatoriedad del control externo.*

1. La realización del control externo según lo indicado en el artículo 7 de esta Orden Foral no será de aplicación hasta el 1 de junio de 2014, a fin de disponer de un número suficiente de agentes autorizados.

2. Asimismo, quedarán exentos del control externo los edificios nuevos para los que se haya solicitado licencia de obra antes de la fecha de entrada en vigor de esta Orden Foral.

Disposición derogatoria única. *Derogación de normas.*

Queda derogada la Orden Foral 7/2010, de 21 de enero, por la que se regula el Registro Administrativo de certificados de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Esta Orden Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

ANEXO I**Procedimiento de control externo**

1. En el supuesto de control de la certificación del edificio terminado, el agente autorizado estudiará la documentación relativa a la certificación energética del proyecto y contrastará mediante la inspección visual «in situ» y, en su caso, mediante la realización de las pruebas o ensayos que estime oportuno, que la ejecución de la obra se ajusta a lo especificado en el proyecto. Finalmente, se recogerán aquellas diferencias que afecten al comportamiento energético del edificio.

En este supuesto, y en el supuesto de control de la certificación de edificio existente, o parte del mismo, este contraste incluirá al menos los siguientes aspectos:

§ 17 Registro de certificados de eficiencia energética de edificios

a) Características térmicas de los materiales, marcos y vidrios que componen los cerramientos, particiones interiores y huecos de la envolvente del edificio.

b) Elementos de sombra propios del edificio y externos a él.

c) Geometría, superficies, orientaciones, datos climáticos y diferentes usos dentro del edificio.

d) Sistemas de climatización, ventilación y ACS, incluyendo las características técnicas (potencias, caudales y rendimientos) de los equipos de generación, distribución y emisión.

e) Instalaciones de Iluminación en edificios de terciario, incluyendo las potencias de lámparas y equipos auxiliares y sus rendimientos lumínicos.

f) Instalación solar térmica y, en su caso, instalación fotovoltaica.

g) En el caso de edificio terminado, cualquier aspecto, pasivo o activo, cuya influencia en la certificación energética del proyecto haya sido considerada por parte de la persona contratante, y la aplicabilidad de los valores de rendimiento, propiedades físicas, etc. empleados para el cálculo de la certificación de eficiencia energética.

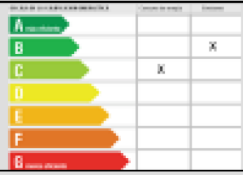
2. Una vez comprobado que los datos empleados para la calificación son coherentes con el edificio, o parte del mismo, y que los valores aplicables a las prestaciones térmicas de los mismos son correctos, se procede a calcular la calificación energética, conforme al mismo método empleado en el certificado objeto de control y a partir de los ficheros informáticos proporcionados por éste.

3. Se emite un informe en el que se recogerá el resultado que en su caso arroje el control externo según el modelo establecido por la Dirección General competente en materia de energía. Será de conformidad en el caso de que el resultado que se obtenga sea igual al recogido en el Certificado.

4. Se emite un informe de disconformidad en el caso de que alguna de las comprobaciones efectuadas no resulte favorable.

ANEXO II

Ejemplo de anuncio en prensa escrita de tamaño igual o superior a 12 módulos

TAMAÑO DE ANUNCIO IGUAL O SUPERIOR A 12 MÓDULOS (POR EJEMPLO 4 X 3 MÓDULOS)			→	
		ETIQUETA DE TAMAÑO NO INFERIOR A 1 MÓDULO		

§ 18

Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
[Inclusión parcial]

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 76, de 18 de junio de 1999
Última modificación: 31 de diciembre de 2024
Referencia: BON-n-1999-90001

Artículo único.

Se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley Foral 14/1999, de 6 de abril, de modificaciones fiscales, que se inserta a continuación.

Texto Refundido de las disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

TÍTULO PRELIMINAR

Principios Generales

CAPÍTULO I

Naturaleza y contenido

Artículo 1.

1. El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un tributo de naturaleza indirecta que, en los términos establecidos en los artículos siguientes, gravará:

- 1.º Las transmisiones patrimoniales onerosas.
- 2.º Las operaciones societarias.
- 3.º Los actos jurídicos documentados.

2. En ningún caso un mismo acto podrá ser liquidado por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas y por el de operaciones societarias.

Artículo 1 bis.

1. El Impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia.

2. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en la legislación civil vigente en Navarra. Si la condición fuere suspensiva, no se liquidará el Impuesto hasta que ésta se cumpla, haciéndose constar la suspensión de la liquidación en la inscripción de bienes en el Registro público correspondiente. Si la condición fuere resolutoria, se exigirá el Impuesto desde luego, a reserva, cuando ésta se cumpla, de hacer la oportuna devolución según las reglas del artículo 41.

3. Cuando en el contrato se establezca la reserva del dominio hasta el total pago del precio convenido se entenderá, a efectos de la liquidación y pago del impuesto, que la transmisión se realiza con la condición resolutoria del impago del precio en las condiciones convenidas.

Artículo 1 ter.

1. A los efectos del Impuesto, para la calificación jurídica de los bienes por razón de su distinta naturaleza, destino, uso o aplicación, se estará a lo que respecto al particular dispone la legislación civil vigente en Navarra o, en su defecto, el Derecho Administrativo.

2. Se considerarán bienes inmuebles, a efectos del Impuesto, las instalaciones de cualquier clase establecidas con carácter permanente, aunque por la forma de su construcción sean transportables, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situadas no pertenezca al dueño de las mismas.

CAPÍTULO II

Ámbito de aplicación territorial del Impuesto**Artículo 2.**

Corresponde a la Comunidad Foral la exacción del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de conformidad con los criterios establecidos en el Convenio Económico.

TÍTULO I

Transmisiones Patrimoniales

CAPÍTULO I

Hecho imponible**Artículo 3.**

1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión de derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

Se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo.

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

Las prórrogas forzosas de los distintos contratos de arrendamiento, conforme a su legislación específica, no quedarán sujetas al Impuesto.

2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del Impuesto:

A) Las adjudicaciones en pago y para pago de deudas, así como las adjudicaciones expresas en pago de asunción de deudas. Los adjudicatarios para pago de deudas que acrediten haber transmitido al acreedor en solvencia de su crédito, dentro del plazo de dos años, los mismos bienes o derechos que les fueron adjudicados y los que justifiquen haberlos transmitido a un tercero para este objeto, dentro del mismo plazo, podrán exigir la devolución del Impuesto satisfecho por tales adjudicaciones.

B) Los excesos de adjudicación declarados y compensados, salvo los que surjan de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 821, 829, 1056 segundo párrafo, y 1062 primer párrafo del Código Civil y disposiciones de Derecho Foral basadas en el mismo fundamento. Los excesos de adjudicación no compensados tributarán, en todo caso, conforme a las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

C) Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley, a menos que se acredite haber satisfecho el Impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes que sean objeto de unos y otras.

Se exigirá el Impuesto por el expediente, acta o certificación aunque por la transmisión cuyo título se supla hubiere prescrito el derecho de la Administración a determinar la deuda tributaria correspondiente, por este Impuesto o por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

D) Los reconocimientos de dominio en favor de persona determinada, con la misma salvedad hecha en el apartado anterior.

3. Las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria se equiparán a las hipotecas que garanticen el pago del precio aplazado con la misma finca vendida. Las condiciones resolutorias explícitas que garanticen el pago del precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido no tributarán ni en este Impuesto ni por el concepto «transmisiones patrimoniales onerosas». El mismo régimen se aplicará a las hipotecas que garanticen el precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles constituidas sobre los mismos bienes transmitidos.

4. A los efectos de este Impuesto, los contratos de aparcería y los de subarriendo se equiparán a los de arrendamiento.

Artículo 4.

1. No estarán sujetas al concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas», regulado en el presente título, las operaciones enumeradas en el artículo anterior cuando la entrega del bien o la prestación del servicio haya sido realizada por empresario o profesional en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando tales operaciones estén exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo en los casos en que el sujeto pasivo renuncie a la exención en las circunstancias y con las condiciones recogidas en la Ley Foral reguladora del mismo, así como las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporeales, que constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. Todas las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas, y no exentas, al Impuesto sobre el Valor Añadido, se liquidarán sin excepción por dicho tributo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 22 respecto al gravamen sobre Actos Jurídicos Documentados.

Lo dispuesto anteriormente será aplicable cuando se renuncie a la aplicación de la exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido, conforme a lo provisto en este Impuesto.

CAPÍTULO II

Sujeto pasivo

[...]

CAPÍTULO III

Base imponible

Artículo 7.

1. La base imponible, con carácter general, vendrá determinada por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Dicho valor real será el que resulte de la comprobación administrativa, si fuere mayor que el declarado por los interesados.

Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

Cuando en los documentos presentados no constase expresamente la duración de las pensiones, cargas o gravámenes deducibles, se considerará ilimitada.

El valor del censo, a efectos de su deducción del de los bienes transmitidos, se estimará en el del capital que deba entregarse para su redención, según las normas del Código Civil o de las legislaciones forales.

A la redención del censo, el adquirente de los bienes vendrá obligado a satisfacer el impuesto correspondiente al capital deducido por el tipo de gravamen vigente en el momento de la adquisición.

Todas las cargas, merezcan o no la calificación de deducibles, se presumirá que han sido rebajadas por los interesados al fijar el precio y, en consecuencia, se aumentará a éste, para determinar el valor declarado, el importe de las cargas que, según este artículo, no tienen la consideración de deducibles, salvo que los contratantes estipulen expresamente la deducción de estas cargas del precio fijado, o el adquirente se reserve parte de éste para satisfacer aquellas.

2. En particular, se aplicarán las normas contenidas en las letras siguientes:

a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor total de los bienes, en razón del 2 por 100 por cada período de un año, sin exceder del 70 por 100. Para el cómputo del valor del usufructo temporal no se tendrán en cuenta las fracciones de tiempo inferiores al año, si bien el usufructo por tiempo inferior a un año se computará en el 2 por 100 del valor de los bienes.

En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumente la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más, con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo primero, el usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciere por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, en las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

En los usufructos sucesivos el valor de la nuda propiedad se calculará teniendo en cuenta el usufructo de mayor porcentaje y a la extinción de este usufructo pagará el nudo propietario por el aumento de valor que la nuda propiedad experimente y así sucesivamente al extinguirse los demás usufructos. La misma norma se aplicará al usufructo constituido en favor de dos o más personas simultáneamente, pero sólo se practicará liquidación por consolidación del dominio cuando fallezca el último.

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

Cuando el usufructo se hubiese constituido a favor de una persona jurídica, para determinar el valor de la nuda propiedad atribuida a una persona física se aplicarán las reglas previstas en los párrafos primero y cuarto de esta letra; y si se estableciere por tiempo indeterminado el usufructo se valorará en el 60 por 100 del valor total atribuido a los bienes.

b) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 75 por 100 del valor de los bienes sobre los que fueren impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

c) Las hipotecas, prendas y anticresis se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses.

d) Los derechos reales no incluidos en las letras anteriores se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés legal del dinero de la renta o pensión anual, o éste si aquél fuere menor.

e) En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetos a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años. f) La base imponible de las pensiones temporales o vitalicias vendrá determinada por su valor actual financiero actuarial. Cuando el importe de la pensión no se cuantifique en unidades monetarias, dicho valor se calculará sobre el importe anual del indicador público de rentas de efectos múltiples (IPREM).

g) En la transmisión a título oneroso de los derechos que a favor del adjudicatario de un contrato de obras, servicios o suministros deriven del mismo, servirá de base el precio convenido y si éste no apareciese determinado o fuese inferior, el 6 por 100 del fijado a la prestación objeto del contrato que quedase pendiente de realización.

h) En los contratos de aparcería de fincas rústicas, servirá de base el 2 por 100 del valor catastral asignado en la Contribución Territorial a la finca objeto del contrato, y en los referentes a establecimientos fabriles o industriales, un tercio del beneficio medio obtenido durante el bienio anterior, multiplicado, en ambos casos, por el número de años de duración del contrato.

i) En los préstamos sin otra garantía que la personal del prestatario, en los asegurados con fianza y en los contratos de reconocimiento de deuda, el capital de la obligación, y en los contratos de depósito retribuido, el valor de la cosa depositada.

En las cuentas de crédito, el que realmente hubiese utilizado el prestatario.

En los préstamos garantizados con prenda, hipoteca o anticresis, se observará lo dispuesto en la letra c) de este apartado.

j) En las fianzas, servirá de base el capital garantizado.

CAPÍTULO IV

Cuota tributaria

Artículo 8.

1. La cuota tributaria, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente, se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los siguientes tipos:

a) El 6 por ciento, si se trata de transmisiones de bienes inmuebles, así como la constitución y cesión de los derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

b) Por excepción a lo dispuesto en la letra anterior, la transmisión de viviendas, incluidos los anejos inseparables de ellas, tributará:

1.º Al 5 por 100, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

a') Que el adquirente forme parte de una unidad familiar en la que estén integrados dos o más hijos.

b') Que como resultado de la transmisión se adquiriera el pleno dominio de la vivienda, sin que en ningún caso sea como consecuencia de la consolidación del dominio desmembrado con anterioridad en usufructo y nuda propiedad.

c') Que la vivienda se destine a residencia habitual de la unidad familiar.

d') Que ningún miembro de la unidad familiar sea propietario en el momento de la adquisición de otra vivienda en la Comunidad Foral de Navarra en un porcentaje superior al 25 por 100.

El tipo reducido se aplicará sobre una base imponible máxima de 180.304 euros, que será única por unidad familiar y por vivienda.

Cuando la citada base imponible supere esa cantidad, el tipo del 5 por 100 se aplicará únicamente sobre 180.304 euros, gravándose el exceso al tipo general de las transmisiones de inmuebles.

A efectos de este ordinal se atenderá al concepto de unidad familiar establecido en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2.º Al 4 por 100 cuando la vivienda se destine a vivienda habitual del sujeto pasivo y esté ubicada en un municipio que haya sido considerado en riesgo de despoblación mediante orden foral de la persona titular del departamento competente en materia de Administración local y despoblación, siempre que, como resultado de la transmisión, se adquiriera el pleno dominio de la vivienda, sin que en ningún caso sea como consecuencia de la consolidación del dominio desmembrado con anterioridad en usufructo y nuda propiedad.

A efectos de esta letra b), se atenderá al concepto de vivienda habitual definido en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Reglamentariamente se establecerán los requisitos documentales necesarios para la justificación de las condiciones establecidas en esta letra.

c) El 4 por 100, si se trata de la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de los derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, la transmisión de los derechos contemplados en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, y cualquier otro acto sujeto no comprendido en las demás letras de este apartado.

d) El 1 por ciento, si se trata de constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianza, o de préstamos incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

2. Cuando un mismo acto o contrato comprenda bienes muebles o inmuebles sin especificación de la parte de valor que a cada uno de ellos corresponda, se aplicará el tipo de gravamen de los inmuebles.

3. El tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporeales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del transmitente, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, será del 2 por 100 cuando se cumplan las siguientes condiciones durante un periodo de tres años, contado de fecha a fecha a partir de la de la transmisión:

a) Que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto del año anterior a la transmisión, en términos de persona-año regulados en la normativa laboral.

b) Que los inmuebles no sean transmitidos ni se efectúen actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

Artículo 9.

En los arrendamientos de fincas se aplicará el tipo del 4 por 1.000.

CAPÍTULO V

Supuestos especiales

[...]

Artículo 10 ter.

En las compraventas y demás transmisiones a título oneroso de solares sobre los que exista una edificación, la base comprenderá tanto el suelo como el vuelo, salvo que el transmitente se hubiere reservado éste, o el adquirente pruebe que la licencia de obras, en su día, fue solicitada por él y expedida a su nombre.

Artículo 11.

1. En la consolidación del dominio desmembrado por título oneroso, cuando aquélla se produzca por cumplimiento del plazo previsto o por muerte del usufructuario, el nudo propietario deberá pagar el tanto por ciento del valor del pleno dominio por el que no haya satisfecho el Impuesto correspondiente, por los mismos conceptos y título por los que adquirió la nuda propiedad y con arreglo a los tipos impositivos vigentes y al valor que los bienes tengan en el momento de la consolidación.

Si la consolidación se opera por otro negocio jurídico, se exigirá al nudo propietario la mayor de las liquidaciones entre la prevista en el párrafo anterior y la correspondiente al negocio jurídico en cuya virtud se extingue el usufructo.

La renuncia, aunque sea pura y simple, del usufructo se considerará a efectos fiscales como donación del usufructuario al nudo propietario.

Si la consolidación se operara en el usufructuario, pagará éste la liquidación correspondiente al negocio jurídico en cuya virtud adquiera la nuda propiedad, sobre la base del valor de ésta en el momento de la consolidación.

Si se operara en un tercero, adquirente simultáneo de los derechos de usufructo y nuda propiedad, se girarán únicamente las liquidaciones correspondientes a tales adquisiciones.

La consolidación del dominio desmembrado por título lucrativo se regirá por las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

2. El adquirente de los derechos de uso y habitación pagará el Impuesto en el momento de su adquisición conforme a la naturaleza jurídica de su título, por el valor de los mismos, y la base de la liquidación que en tal concepto se practique se deducirá de la que se gire al usufructuario si existiera, y en caso negativo, al nudo propietario.

Al extinguirse los derechos de uso o habitación se exigirá el Impuesto al usufructuario, si lo hubiere, en razón al aumento del valor del usufructo, y si dicho usufructo no existiere, se practicará al nudo propietario la liquidación correspondiente a la extinción de los mismos derechos. Si el usufructo se extinguiese antes que los derechos de uso y habitación, el nudo propietario pagará la correspondiente liquidación por la consolidación parcial operada por la extinción de dicho derecho de usufructo en cuanto al aumento que, en virtud de la misma, experimente el valor de su nuda propiedad.

3. Las promesas y opciones de contratos sujetos al Impuesto serán equiparadas a éstos, tomándose como base el precio especial convenido, y a falta de éste, o si fuere menor, el 5 por 100 de la base aplicable a dichos contratos.

4. En las transmisiones de bienes y derechos con cláusula de retro servirá de base el precio declarado si fuese igual o mayor que los dos tercios del valor comprobado de aquéllos. En la transmisión del derecho de retraer servirá de base la tercera parte de dicho valor, salvo que el precio declarado fuese mayor.

Cuando se ejercite el derecho de retracto servirá de base las dos terceras partes del valor comprobado de los bienes o derechos retraídos, siempre que sea igual o mayor al precio de la retrocesión.

En la extinción del derecho de retraer, por haber transcurrido el plazo estipulado o el legal, se girará al adquirente de los bienes o derechos o a sus causahabientes la correspondiente liquidación complementaria, sirviendo de base la diferencia, si la hubiere, entre la base de la liquidación anteriormente practicada y el total valor comprobado de los bienes.

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

Si el derecho de retraer se ejercita después de vencido el plazo estipulado y, en todo caso, pasados veinte años desde la fecha del contrato, se liquidará el Impuesto en concepto de nueva transmisión.

La prórroga del plazo durante el cual el retracto pueda ejercitarse no estará sujeta al Impuesto por el concepto «transmisiones patrimoniales onerosas», sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 22.2 de este Texto Refundido.

En los demás casos en que sea necesario valorar el derecho de retracto, se estimará en la tercera parte del valor total de los bienes o derechos a que afecta, salvo que el precio declarado sea mayor.

5. En la constitución de los censos enfitéuticos y reservativos, sin perjuicio de la liquidación por este concepto, se girará la correspondiente a la cesión de los bienes por el valor que tengan, deduciendo el capital de aquéllos.

6. En las transacciones se liquidará el Impuesto según el título por el cual se adjudiquen, declaren o reconozcan los bienes o derechos litigiosos, y si aquél no constare, por el concepto de transmisión onerosa.

Si en las transacciones mediaren prestaciones ajenas al objeto litigioso, tales como constitución de pensiones, reconocimiento de derechos reales, entrega a metálico, cambio o permuta de bienes u otras, que alteren, respecto a todo o parte de los bienes o derechos reales objeto de la transacción, la naturaleza del acto o título ostentado al entablar la demanda, se prescindirá de dicho acto o título y se determinará la base por la correspondiente al concepto procedente, cuando la alteración fuera total, y, siendo parcial, a la porción modificada, manteniendo la procedente en cuanto a la parte no modificada.

Cuando por efecto de la transacción queden los bienes o derechos litigiosos en poder de quien los poseía, en virtud del título esgrimido en el litigio, no se exigirá el Impuesto si se justifica su pago en razón de aquél o que la adquisición ha tenido lugar en tiempo en que no regía el Impuesto.

Para que la transacción se reputé como tal a los efectos del Impuesto, es indispensable que se realice después de entablada la demanda ordinaria correspondiente. Por tanto, si la cuestión no hubiese adquirido verdadero carácter litigioso y el reconocimiento o cesión de derechos se verificase por convenio público o privado entre las partes, que no sea consecuencia de la incoación de procedimientos judiciales anteriores, aquéllos se liquidarán por el concepto jurídico en que dichos actos se realicen conforme al contrato, independientemente del título que las partes alegaren como fundamento de la transacción.

7. En las cesiones de bienes a cambio de pensiones vitalicias o temporales se practicarán a cargo del cesionario y pensionista las liquidaciones correspondientes sobre la total base liquidable, sin deducir en la cesión el capital que haya servido de base para la pensión.

Cuando la base imponible a efectos de la cesión sea superior en más del 20 por 100 y en 12.000 euros a la de la pensión, la liquidación a cargo del cesionario de los bienes se girará por el valor en que ambas bases coincidan y por la diferencia se le practicará otra por el concepto de donación.

8. La constitución de préstamos garantizados con fianza, prenda, hipoteca, anticresis y otra forma de garantía real, tributarán sólo por el concepto de préstamo, siempre que la constitución de la garantía sea simultánea con la concesión del préstamo o en el otorgamiento de éste estuviese prevista la posterior constitución de la garantía.

Se liquidarán como préstamos personales las cuentas de crédito, el reconocimiento de deuda y el depósito retribuido.

9. En la determinación de la base imponible del derecho de superficie y otros derechos similares, serán de aplicación las normas referentes al usufructo establecidas en el artículo 7.º2.a).

10. La subrogación en los derechos del acreedor prendario, hipotecario o anticrético se considerará como transmisión de derechos y tributará por el tipo establecido en el artículo 8.º1.d) de este Texto Refundido.

11. En la transmisión de créditos, derechos o acciones mediante cuyo ejercicio hayan de obtenerse bienes determinados y de posible estimación se exigirá el impuesto por iguales conceptos y tipos que los que se efectúen de los mismos bienes y derechos. Sin embargo, en el caso de inmuebles en construcción, la base imponible estará constituida por el valor

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

real del bien en el momento de la transmisión del crédito o derecho, sin que pueda ser inferior al importe de la contraprestación satisfecha por la cesión.

TÍTULO II

Operaciones Societarias

[...]

TÍTULO III

Actos Jurídicos Documentados

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 18.

1. Se sujetan a gravamen, en los términos que se previenen en los artículos siguientes:

- a) Los documentos notariales.
- b) Los documentos mercantiles.
- c) Los documentos judiciales.

2. El tributo se satisfará mediante cuotas variables o fijas, atendiendo a que el documento que se formalice, otorgue o expida, tenga o no por objeto cantidad o cosa valuable, en algún momento de su vigencia.

3. Los documentos notariales se extenderán necesariamente en papel timbrado.

CAPÍTULO II

Documentos notariales

Sección 1.ª Hecho imponible

Artículo 19.

Están sujetos las escrituras, actas y testimonios notariales en los términos del artículo 22 de la presente Norma.

Sección 2.ª Base imponible

Artículo 20.

1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

2. Se entenderá que el acto es de objeto no valuable cuando durante toda su vigencia, incluso en el momento de su extinción, no pueda determinarse la cuantía de la base. Si ésta no pudiese fijarse al celebrarse el acto se exigirá el Impuesto como si se tratara de objeto no valuable, sin perjuicio de que la liquidación se complete cuando la cuantía quede determinada.

Artículo 20 bis.

1. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare

expresamente el importe de la cantidad garantizada se tomará como base el capital y tres años de intereses.

En las escrituras públicas que documenten las operaciones de subrogación y novación modificativa de préstamos hipotecarios, la base imponible estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado pendiente de amortización en la fecha de la escritura, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos.

En la posposición y mejora de rango de las hipotecas o de cualquier otro derecho de garantía, la base imponible estará constituida por la total responsabilidad asignada al derecho que empeore de rango. En la igualación de rango la base imponible se determinará por el total importe de la responsabilidad correspondiente al derecho de garantía establecido en primer lugar.

2. En las actas notariales se observará lo dispuesto en el artículo 20 y en el apartado anterior, salvo en las de protesto, en las que la base imponible coincidirá con la tercera parte del valor nominal del efecto protestado o de la cantidad que hubiese dado lugar al protesto.

3. La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de la obra nueva que se declare.

4. En la base imponible de las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal se incluirá tanto el valor real de la obra nueva como el valor real del terreno.

5. En las escrituras de agrupación, agregación y segregación de fincas, la base imponible estará constituida, respectivamente, por el valor de las fincas agrupadas, por el de la finca agregada a otra mayor y por el de la finca que se segregue de otra para constituir una nueva independiente.

Sección 3.ª Sujeto pasivo

Artículo 21.

Será sujeto pasivo la persona adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que los insten o soliciten, o aquellas en cuyo interés se expidan.

Cuando se trate de escrituras de constitución o novación de préstamo con garantía, se considerará sujeto pasivo a la persona o entidad prestamista.

Sección 4.ª Cuota tributaria

Artículo 22.

1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de 0,15 euros por folio. Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 1 de la presente ley foral, tributarán, además, al tipo de gravamen del 0,5 por 100, en cuanto a tales actos o contratos. Por el mismo tipo tributarán las copias de las actas de protesto.

Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya procedido a renunciar a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como se prevé en el artículo 17.2 de la Ley Foral 19/1992, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, el tipo de gravamen será del 1 por 100.

Artículo 23.

Lo dispuesto en el número 1 del artículo anterior será de aplicación a la segunda y sucesivas copias expedidas a nombre de un mismo otorgante.

Artículo 23 bis.

1. La primera copia de la escritura notarial que documente una ampliación de capital con cargo a reservas constituidas exclusivamente por prima de emisión de acciones, no sujeta al concepto "operaciones societarias", tributará por el gravamen gradual de "actos jurídicos documentados", a que se refiere el artículo 22.2 de este Texto Refundido.

2. La primera copia de la escritura que documente una modificación de sociedad por cambio total o parcial del objeto social, tenga o no relación con las actividades anteriormente desarrolladas por la sociedad, no sujeta la modificación al concepto "operaciones societarias", tampoco tributará por el expresado gravamen gradual de "actos jurídicos documentados".

3. Las primeras copias de las escrituras que incorporen las operaciones no sujetas al concepto "operaciones societarias" de prórroga de sociedad, tributarán por el gravamen gradual de "actos jurídicos documentados" sobre la base del haber líquido de la sociedad en el momento de la adopción del acuerdo. A estos efectos, se entenderá por haber líquido la diferencia entre el valor del activo real y el del pasivo exigible.

4. La primera copia de la escritura de disminución de capital que, por no dar lugar a la devolución de bienes o derechos a los socios, no motive liquidación por el concepto "operaciones societarias", tampoco tributará por el gravamen gradual de "actos jurídicos documentados".

5. Las primeras copias de las escrituras que documenten la forma de representación de las acciones, pasando de títulos a anotaciones en cuenta o viceversa, no estarán sujetas al gravamen gradual de "actos jurídicos documentados".

CAPÍTULO III

Documentos mercantiles

[...]

CAPÍTULO IV

Documentos judiciales

[...]

TÍTULO IV

Disposiciones Comunes

CAPÍTULO I

Beneficios fiscales**Artículo 35.**

Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1.º de la presente Norma serán los siguientes:

I. A) Gozarán de exención subjetiva:

a) El Gobierno de Navarra y demás Organismos de la Administración Foral y sus establecimientos de beneficencia, cultura, docentes o de fines científicos.

b) El Estado y las Administraciones Públicas Territoriales e Institucionales y sus establecimientos de beneficencia, cultura, seguridad social, docentes o de fines científicos.

c) **(Suprimida).**

d) La Cruz Roja Española.

B) Estarán exentas:

1. Las transmisiones y demás actos y contratos en que la exención resulte concedida por Tratados o Convenios Internacionales ratificados por el Estado Español.

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

2. Las transmisiones que se verifiquen en virtud de retracto legal, cuando el adquirente contra el cual se ejercite aquél hubiere satisfecho ya el Impuesto.

3. Las aportaciones de bienes y derechos verificadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de las mismas se verifiquen a su disolución y las transmisiones que por tal causa se hagan a los cónyuges en pago de su haber de gananciales o conquistas.

4. Las entregas de dinero que constituyan el precio de bienes, o se verifiquen en pago de servicios personales, de créditos o indemnizaciones. Las actas de entrega de cantidades por los organismos de crédito y ahorro, en ejecución de escrituras de préstamo hipotecario, cuyo Impuesto haya sido debidamente liquidado o declarada la exención procedente.

5. Los anticipos sin interés concedidos por el Estado y las Administraciones Públicas, Territoriales e Institucionales.

6. Las transmisiones y demás actos y contratos a que dé lugar la concentración parcelaria, las de permuta forzosa de fincas rústicas, las permutas voluntarias autorizadas por el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, así como las de acceso a la propiedad derivada de la legislación de arrendamientos rústicos y las adjudicaciones del Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario a favor de agricultores en régimen de cultivo personal y directo.

7. Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación inicial a las Juntas de Compensación por los propietarios del polígono y las adjudicaciones de solares que se efectúen a los propietarios citados, por las propias Juntas, en proporción a los terrenos incorporados.

Los mismos actos y contratos a que dé lugar la reparcelación en las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Esta exención estará condicionada al cumplimiento de todos los requisitos urbanísticos.

8. Los actos relativos a las garantías que presten los tutores en garantía del ejercicio de sus cargos.

9. Los préstamos representados por bonos de caja emitidos por los bancos industriales y de negocios.

10. La transmisión de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, con las excepciones establecidas en el artículo 108 de la Ley 24/1988, del Mercado de Valores, las cuales tributarán por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas en los términos fijados en el citado artículo.

11. Las operaciones societarias a que se refieren los apartados 1.º, 2.º y 3.º del artículo 12.2 y el artículo 12.3.b) anteriores, en su caso, en cuanto al gravamen por las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas o de actos jurídicos documentados.

12. La constitución de sociedades, el aumento de capital, las aportaciones que efectúen los socios que no supongan aumento de capital y el traslado a Navarra de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de una sociedad cuando ni una ni otro estuviesen previamente situados en un Estado miembro de la Unión Europea.

13. Los siguientes actos y negocios jurídicos relativos a viviendas que, conforme a lo dispuesto en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra sean calificadas como de protección oficial.

a) En cuanto a los gravámenes de transmisiones patrimoniales onerosas u operaciones societarias, según proceda en cada caso:

a`) Las promesas de compra y de venta recíprocamente aceptadas, las opciones de compra y las transmisiones de terrenos, así como la constitución o la cesión de los derechos de superficie y de elevación para la construcción de edificios o la realización de sobreelevaciones, todo ello en régimen de viviendas de protección oficial, así como la transmisión de edificios para su demolición o para su rehabilitación con la finalidad, en ambos casos, de obtener viviendas de protección oficial.

Para la aplicación de la exención bastará con que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial, y quedará sin efecto si transcurriesen cuatro años a partir de la fecha del contrato sin haberse obtenido la calificación provisional de dichas viviendas. El plazo de prescripción de la acción administrativa para la exigencia de la deuda tributaria resultante de haber quedado sin efecto la citada exención provisional se iniciará a partir de la finalización del plazo de cuatro años

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

señalado o antes si, con conocimiento de ello por parte de la Administración tributaria, el adquirente manifiesta, expresa o tácitamente, su intención de no construir tales viviendas.

b) La primera transmisión «inter vivos» del dominio de las viviendas de protección oficial, siempre que tenga lugar dentro de los seis años siguientes a la fecha de su calificación definitiva. A estos efectos se entenderá como primera transmisión la adjudicación de dichas viviendas a los socios o comuneros con ocasión de la extinción total o parcial de la entidades promotoras de aquéllas.

c) La constitución y ampliación de capital de sociedades cuando la sociedad tenga por exclusivo objeto la promoción, construcción o arrendamiento de edificios en régimen de viviendas de protección oficial.

Para la procedencia de la exención bastará con que se consigne en el documento que la sociedad tiene el objeto indicado, y quedará sin efecto si dentro del plazo de prescripción la sociedad modificara su objeto por otro distinto de los señalados.

b) En cuanto al gravamen de actos jurídicos documentados:

a) Las primeras copias de las escrituras públicas que documenten los actos y negocios jurídicos señalados en las subletras a) y b) de la letra a) anterior, cuando estén sujetas a esta modalidad de gravamen y teniendo en cuenta los plazos y requisitos previstos en dicha letra.

b) Las primeras copias de las escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios y contratos asimilados, solicitados para la construcción de viviendas de protección oficial antes de la calificación definitiva de éstas, así como los solicitados por los adquirentes con ocasión de la primera transmisión de tales viviendas. La exención no podrá exceder de la base imponible que corresponda a la cuantía máxima de los préstamos cualificados concedidos para la promoción y adquisición de dichas viviendas.

Asimismo, la procedencia de la exención en los préstamos destinados a la construcción estará condicionada a la obtención de la calificación definitiva de las viviendas, quedando sin efecto si no se obtuviera. En este caso el plazo de prescripción de la acción administrativa para la exigencia de la deuda tributaria resultante de haber quedado sin efecto la citada exención provisional se iniciará desde que, con conocimiento de ello por parte de la Administración tributaria, el prestatario manifieste, expresa o tácitamente, su intención de no construir tales viviendas.

c) Las primeras copias de las demás escrituras públicas otorgadas para formalizar actos y negocios jurídicos relacionados con viviendas de protección oficial, con exclusión de los formalizados con posterioridad a la primera transmisión de dichas viviendas.

c) Las exenciones establecidas en las letras anteriores de este apartado 13 se entenderán declaradas con carácter provisional y estarán condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

14. Las transmisiones y demás actos y contratos cuando tengan por objeto exclusivo salvar la ineficacia de otros actos anteriores por los que se hubiera satisfecho el Impuesto y estuvieran afectados de vicio que implique inexistencia o nulidad.

15. Los depósitos en efectivo y los préstamos, cualquiera que sea la forma en que se instrumenten, incluso los representados por pagarés, bonos, obligaciones y títulos análogos. La exención se extenderá a la transmisión posterior de los títulos que documenten el depósito o el préstamo, así como al gravamen sobre actos jurídicos documentados que recaen sobre pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos por los que se satisfaga una contraprestación por diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento.

16. Las transmisiones de edificaciones a las empresas que realicen habitualmente las operaciones de arrendamiento financiero a que se refiere la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, para ser objeto de arrendamiento con opción de compra a persona distinta del transmitente, cuando dichas operaciones estén exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Será requisito imprescindible para poder disfrutar de este beneficio que no existan relaciones de vinculación directas o indirectas, conforme a lo previsto en el artículo 28 de la

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

Ley Foral 26/2016, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, entre transmitente, adquirente o arrendatario.

17. Las transmisiones de vehículos usados con motor mecánico para circular en carretera, cuando el adquirente sea un empresario dedicado habitualmente a la compraventa de los mismos que los adquiera para su reventa.

La exención se entenderá concedida con carácter provisional y para elevarse a definitiva deberá justificar la venta del vehículo adquirido dentro del año siguiente a la fecha de su adquisición.

18. Las adquisiciones realizadas por las Cajas de Ahorro directamente destinadas a sus obras sociales.

19. Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase en cuanto al gravamen gradual de la modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” que grava los documentos notariales.

20. Los actos relativos a la exigencia de la constitución de garantías reguladas en los artículos 8 y 11 de la Ley Foral 17/2000, de 29 de diciembre, reguladora de la aportación económica de los usuarios a la financiación de los servicios por estancia en Centros para la Tercera Edad.

21. Las ampliaciones de capital realizadas por personas jurídicas declaradas en concurso para atender una conversión de créditos en capital establecida en un convenio aprobado judicialmente conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

22. La formalización de las aportaciones a los patrimonios protegidos de las personas con discapacidad regulados en la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa tributaria con esta finalidad y en la Compilación del Derecho Civil foral de Navarra.

23. Las transmisiones de los siguientes vehículos:

a) Ciclomotores.

b) Motocicletas, automóviles de turismo y vehículos todo terreno, de diez o más años de antigüedad, contados a partir de la fecha de su primera matriculación definitiva.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las transmisiones de los vehículos que, de conformidad con la normativa vigente, hayan sido calificados como históricos y los vehículos cuya base imponible en el momento de la transmisión sea igual o superior a 40.000 euros. Dicha base imponible será la determinada conforme a la Orden Foral que aprueba los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto.

Los sujetos pasivos del Impuesto no estarán obligados a presentar la autoliquidación en concepto de transmisión patrimonial onerosa en las operaciones exentas señaladas anteriormente.

Cuando el vehículo objeto de transmisión goce de la exención prevista en este apartado no le será de aplicación la contemplada en el apartado 17 de esta letra B).

24. Las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de las hipotecas inversas, en cuanto a la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados. No estarán exentas las anteriores operaciones relativas a hipotecas inversas constituidas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del deudor.

25.1. Las operaciones de constitución y aumento de capital de las sociedades de inversión de capital variable reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, así como las aportaciones no dinerarias a dichas entidades, quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

25.2. Los fondos de inversión de carácter financiero regulados en la Ley citada anteriormente gozarán de exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con el mismo alcance establecido en el apartado anterior.

25.3. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley citada anteriormente que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de

terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen de tributación que el previsto en los dos apartados anteriores.

Del mismo modo, dichas instituciones gozarán de una bonificación del 95 por 100 de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan los requisitos específicos sobre mantenimiento de los inmuebles establecidos en el artículo 51.5.b) y c) de la Ley Foral 26/2016, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

25.4. Los fondos de titulización hipotecaria, los fondos de titulización de activos financieros y los fondos de capital riesgo estarán exentos de todas las operaciones sujetas a la modalidad de operaciones societarias.

26. Las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y del nuevo Código de Buenas Prácticas que se introduce con el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados.

Asimismo, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados, las escrituras públicas de formalización de las moratorias previstas en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, así como en el artículo 24.2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, y de las moratorias convencionales concedidas al amparo de Acuerdos marco sectoriales adoptados como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 previstas en el artículo 7 del Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo.

También quedarán exentas de la mencionada cuota gradual las escrituras de formalización de las moratorias de préstamos y créditos hipotecarios y de arrendamientos sin garantía hipotecaria que se produzcan en aplicación de la moratoria hipotecaria para el sector turístico, regulada en los artículos 3 a 9 del Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de 2020.

Cuando exista garantía real inscribible, las escrituras de formalización de la extensión de los plazos de vencimiento de las operaciones de financiación que han recibido aval público prevista en el artículo 7 del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados.

27. Las transmisiones de activos y, en su caso, de pasivos, así como la concesión de garantías de cualquier naturaleza cuando el sujeto pasivo sea la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria regulada en la Disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, por cualquiera de sus modalidades.

Las transmisiones de activos o, en su caso, pasivos efectuadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad, en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

Las transmisiones de activos y pasivos realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los Fondos de Activos Bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la citada Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

§ 18 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD [parcial]

Las transmisiones de activos y pasivos realizadas por los Fondos de Activos Bancarios a otros Fondos de Activos Bancarios.

Las operaciones de reducción del capital y de disolución de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, de sus sociedades participadas en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma, y de disminución de su patrimonio o disolución de los Fondos de Activos Bancarios.

El tratamiento fiscal previsto en los párrafos anteriores respecto a las operaciones entre los Fondos de Activos Bancarios resultará de aplicación solamente durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los citados fondos, previsto en el apartado 10 de la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

28. La constitución, disolución y modificaciones consistentes en aumentos y disminuciones de los Fondos de Pensiones.

29. Las transmisiones de la propiedad o del derecho de usufructo de bienes, que sean consecuencia de la ejecución de sentencias derivadas de procedimientos amparados bajo la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, y en cuanto se trate de supuestos a los que no alcance la exención prevista en el apartado 3 de esta letra B).

30. Las escrituras de constitución de préstamo con garantía en las que la prestataria sea alguna de las personas o entidades incluidas en la letra A) anterior.

31. Las exenciones previstas en el párrafo b' de la letra b) del apartado 13 y la del apartado 26 anteriores no serán de aplicación, cuando de conformidad con lo previsto en el artículo 21, párrafo segundo, el sujeto pasivo sea el prestamista.

32. Los arrendamientos de vivienda para uso estable y permanente a los que se refiere el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

33.1.º La emisión, transmisión, amortización y reembolso de los bonos garantizados y participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca regulados en el Real Decreto Ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

2.º Las transmisiones de activos para constituir el patrimonio separado previsto para el caso de concurso de la entidad emisora y la transmisión de préstamos a otra entidad de crédito para la financiación conjunta de las emisiones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 del Real Decreto Ley 24/2021, de 2 de noviembre.

34. Las transmisiones por cualquier título de bienes o derechos efectuadas en pago de indemnizaciones, en la cuantía judicialmente reconocida, en beneficio de las hijas, hijos, menores sujetos a tutela o personas con discapacidad con medidas de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, a cargo de mujeres fallecidas como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos en que se defina por la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por España.

35. El contrato de aval suscrito con la Sociedad Anónima Estatal de Caución Agraria S.M.E.

II. Con independencia de las exenciones a que se refiere el apartado I anterior, se aplicarán en sus propios términos y con los requisitos y condiciones en cada caso exigidos, los beneficios fiscales que para este Impuesto establecen las siguientes disposiciones.

1. La Norma aprobada por el Parlamento Foral el 23 de junio de 1982, sobre Medidas Coyunturales de Política Industrial y Fomento de la Inversión y el Empleo, en particular las ayudas previstas a favor de las transmisiones de terrenos a los Ayuntamientos con la finalidad de crear Polígonos Municipales y de las que realicen éstos en favor de las empresas que se establezcan en ellos y las reguladas en los artículos 61 de la Ley Foral 3/1989, de 2 de

mayo, y 58 de la Ley Foral 5/1991, de 26 de febrero, en cuanto a las empresas acogidas a las ayudas establecidas en el artículo 34 de la citada Norma respecto del concepto «operación societaria» que grava las aportaciones efectuadas a la sociedad, hasta una cantidad máxima equivalente al importe de las inversiones acogidas a las citadas ayudas, siempre y cuando la competencia para la exacción corresponda a la Hacienda de Navarra.

2. **(Derogado).**

3. **(Derogado).**

4. La Ley Foral 3/1989, de 2 de mayo, en cuanto al Impuesto que grava la transmisión de terrenos de Polígonos Industriales propiedad de la Comunidad Foral o de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo, construidos por ésta al amparo del Acuerdo de Colaboración suscrito a tal fin con el Gobierno de Navarra, que se efectúen a las empresas que hayan de instalarse en los mismos.

5. Los artículos 5.º y 6.º de la Ley Foral 12/1992, de 20 de octubre, de modificaciones tributarias, en cuanto a las operaciones de constitución, aportación de los socios, aumento y reducción de capital, disolución y liquidación de las Agrupaciones de Interés Económico, así como los contratos preparatorios y demás documentos cuya formalización constituya legalmente presupuesto necesario para dicha constitución. También se aplicará la exención a las operaciones de constitución, ampliación, reducción, disolución y liquidación de la Unión Temporal de Empresas, así como los contratos preparatorios y demás documentos cuya formalización constituya legalmente presupuesto necesario para la constitución de aquélla.

6. La disposición adicional tercera de la Ley Foral 12/1992, de 20 de octubre, en cuanto a las operaciones de constitución y aumento de capital de Sociedades y Fondos de Capital Riesgo, en cuanto a la modalidad de operación societaria, siempre que concurran las condiciones y requisitos establecidos en su normativa específica.

7. **(Derogado).**

8. **(Derogado).**

9. La disposición adicional Tercera de la Ley Foral 12/1993, de 15 de noviembre, que establece que son aplicables en Navarra los beneficios fiscales previstos en la legislación estatal para las Iglesias, Confesiones y Comunidades religiosas comprendidas en la Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, de Libertad Religiosa, que tengan reconocida personalidad jurídica, se hallen inscritas en el Registro público creado en el Ministerio de Justicia y tengan concertado Acuerdo o Convenio de Cooperación con el Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.º de la citada Ley Orgánica, en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el correspondiente Acuerdo o Convenio.

10. La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

11. La Ley Foral 9/1994, de 21 de junio, reguladora del régimen fiscal de las cooperativas, en cuanto a los beneficios establecidos en la misma a las cooperativas, Uniones, Federaciones y Confederaciones de cooperativas y Sociedades Agrarias de Transformación.

12. La Ley Foral 18/1994, de 9 de diciembre, de Reforma de las Infraestructuras Agrarias, en cuanto a las transmisiones de la propiedad y los contratos de arrendamiento o aparcería de fincas, efectuados con el fin de construir explotaciones con superficie básica de explotación.

13. El artículo 11 de la Ley Foral 25/1994, de 29 de diciembre, de modificación parcial de diversos impuestos y otras medidas tributarias, respecto de determinadas operaciones realizadas por las sociedades de garantía recíproca.

14. La Disposición Adicional Tercera de la Ley Foral reguladora del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra.

15. La Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de seguros privados, en cuanto a los beneficios fiscales previstos en la misma a favor de la adaptación de las entidades aseguradoras y la transformación de mutualidades de previsión social, conforme se establece en la disposición adicional de la Ley Foral 14/1995, de 29 de diciembre.

16. El artículo 11 del Texto Refundido de las disposiciones del régimen tributario especial de las fundaciones y otras entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 2/2023, de 24 de mayo.

17. (Derogado)

18. El Texto Refundido de la Ley Foral del Registro de Explotaciones Agrarias de Navarra, aprobado por Decreto Foral Legislativo 150/2002, de 2 de julio, respecto de las transmisiones o adquisiciones por cualquier título, “inter vivos” o “mortis causa”, del pleno dominio o usufructo vitalicio de explotaciones agrarias, de las permutas voluntarias de fincas rústicas y de la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios que en la misma se tratan.

No obstante, la exención prevista para la constitución de préstamos hipotecarios en el Texto Refundido de la Ley Foral del Registro de Explotaciones Agrarias de Navarra, aprobado por Decreto Foral Legislativo 150/2002, de 2 de julio, no será de aplicación, cuando de conformidad con lo previsto en el artículo 21, párrafo segundo, el sujeto pasivo sea el prestamista.

19. La disposición adicional Segunda de la Ley Foral 22/1997, de 30 de diciembre, en cuanto a la exención del Impuesto que grava las operaciones de constitución y aumento de capital de las Sociedades Laborales, y la bonificación del 99 por ciento en los préstamos, incluso los representados por obligaciones y bonos, en cuanto su importe se destina a la realización de inversiones o activos fijos necesarios para el desarrollo de su actividad, las adquisiciones de bienes provenientes de la empresa de que proceden la mayoría de los socios trabajadores de la sociedad laboral y las escrituras que documenten la obtención de calificación laboral de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada y la transformación de sociedades anónimas laborales en sociedades limitadas laborales y de éstas en aquéllas.

20. La Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, en cuanto a los beneficios fiscales previstos en la misma aplicables a los programas y actividades relacionadas con el «Año Santo Jacobeo 1999» y «Santiago de Compostela Capital Europea de la Cultura 2000», conforme se establece en la disposición adicional Séptima de la Ley Foral 22/1998, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

21. La disposición adicional Primera de la Ley Foral 14/1999, de 6 de abril, de modificaciones fiscales, respecto de las operaciones de redenominación de la cifra del capital social y el ajuste, al céntimo más próximo, del valor nominal de las acciones, participaciones y cuotas sociales, a resultas de dicha redenominación, reguladas en la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción del euro.

22. La disposición transitoria tercera de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en cuanto a los actos y documentos precisos para que las sociedades constituidas con anterioridad se adapten a las disposiciones de dicha Ley.

23. El artículo 7.1 y 3 del Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, para los sistemas institucionales de protección de entidades de crédito y para procesos de reestructuración con intervención del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, y por el concepto que en cada caso proceda.

Los beneficios fiscales contemplados serán también aplicables a los sistemas institucionales de protección de entidades de crédito que se encuentran constituidas a la fecha de entrada en vigor del citado Real Decreto-ley 11/2010.

24. El artículo 8.2 de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

25. La disposición adicional cuarta de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, en relación a la exención en la transmisión de valores prevista en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

26. (Derogado).

III. Los beneficios fiscales no se aplicarán, en ningún caso, a las letras de cambio, a los documentos que suplan a éstas o realicen función de giro ni a las escrituras, actas o testimonios notariales gravados por el artículo 22.1 de la presente Norma.

CAPÍTULO II

Comprobación de valores

Artículo 36.

1. La Administración tributaria comprobará el valor real de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado, cuando la base liquidable venga determinada en función de dicho valor real.

2. La comprobación se llevará a cabo por los siguientes medios:

a) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria de Navarra, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

b) Las tablas evaluatorias que se aprueben por el Gobierno de Navarra.

c) Estimación por referencia a los precios medios del mercado.

Dicha estimación por referencia podrá consistir en el empleo de un método estadístico de comprobación de los precios de mercado, definido reglamentariamente, a partir del cual se obtenga el valor más probable del bien en un mercado libre regido por el principio de la oferta y la demanda.

d) El precio de venta que aparezca en la última enajenación de los mismos bienes o de otros de análoga naturaleza situados en igual zona o distrito.

e) El valor asignado a los bienes en la pólizas de contratos de seguros.

f) El valor asignado para la subasta en las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo prevenido en la legislación hipotecaria.

g) Los valores asignados a los terrenos a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

h) Dictamen de Peritos de la Administración.

i) Utilizando los balances y datos obrantes en poder de la Administración.

Quando se trate de acciones o participaciones en sociedades que no coticen en mercados nacionales o extranjeros, o de empresas no societarias, se presumirá, a efectos fiscales, que los balances tienen plena vigencia durante todo el siguiente ejercicio económico de la empresa, salvo prueba documental pública en contrario, sin perjuicio de exigir el balance correspondiente a la fecha de la adquisición.

j) Las cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

k) Mediante la aplicación de las reglas establecidas en el Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas.

l) La tasación pericial contradictoria.

La notificación de la comprobación de valores se efectuará conjuntamente con la liquidación que, en su caso, practique la Administración.

Si de la comprobación resultasen valores superiores a los declarados por los interesados, éstos podrán impugnarlos en los plazos de reclamación de las liquidaciones que hayan de tener en cuenta los nuevos valores. Cuando los nuevos valores puedan tener repercusiones tributarias para los transmitentes, se notificarán a éstos por separado para que puedan proceder a su impugnación en el mismo plazo o solicitar su corrección mediante tasación pericial contradictoria y, si la reclamación o la corrección fuesen estimadas en todo o en parte, la resolución dictada beneficiará también a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. Cuando el valor declarado por los interesados fuese superior al resultante de la comprobación, aquél tendrá la consideración de base imponible. Si el valor resultante de la comprobación o el valor declarado resultase inferior al precio o contraprestación pactada, se tomará esta última magnitud como base imponible.

4. Se considerará que el valor fijado en las resoluciones del juez del concurso para los bienes y derechos transmitidos corresponde a su valor real, no procediendo en consecuencia comprobación de valores, en las transmisiones de bienes y derechos que se produzcan en un procedimiento concursal, incluyendo las cesiones de créditos previstas en el convenio aprobado judicialmente y las enajenaciones de activos llevadas a cabo en la fase de liquidación.

5. En corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria en la forma y plazos que reglamentariamente se establezcan.

En el supuesto de que la tasación pericial fuese promovida por los transmitentes como consecuencia de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, el escrito de solicitud deberá presentarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la comprobación.

La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria determinará la suspensión del ingreso de las liquidaciones practicadas y de los plazos de reclamación contra las mismas.

CAPÍTULO III

Devengo y prescripción

Artículo 37.

1. El Impuesto se devengará:

- a) En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato gravado.
- b) En las operaciones societarias y actos jurídicos documentados, el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen.

2. Toda adquisición de bienes cuya efectividad se halle suspendida por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso o cualquiera otra manera de limitación, se entenderá siempre realizada el día en que dichas limitaciones desaparezcan, atendándose a este momento, tanto para determinar el valor de los bienes como para aplicar los tipos de tributación.

[...]

CAPÍTULO IV

Obligaciones formales

[...]

Artículo 40 bis.

1. Los órganos judiciales remitirán al Departamento de Economía y Hacienda relación mensual de los fallos ejecutoriados o que tengan el carácter de sentencia firme por los que se transmitan o adjudiquen bienes o derechos de cualquier clase, excepto cantidades en metálico que constituyan precio de bienes, de servicios personales, de créditos o indemnizaciones.

2. Los notarios están obligados a remitir al Departamento de Economía y Hacienda, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, con excepción de los actos de última voluntad, reconocimiento de hijos y demás exceptuados de la presentación conforme a las disposiciones reglamentarias. También están obligados a remitir, dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de contratos sujetos al pago del Impuesto que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Asimismo, consignarán en los documentos sujetos, entre las advertencias legales y de forma expresa, el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentarlos a la liquidación, así como la afección de los bienes al pago del Impuesto correspondiente a transmisiones que de ellos de hubiera realizado, y las responsabilidades en que incurran en el caso de no efectuar la presentación.

Además los notarios remitirán por vía telemática al Departamento de Economía y Hacienda una copia electrónica de las escrituras de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial, así como un documento informativo de los elementos básicos de las mismas por ellos autorizadas. Este documento informativo deberá remitirse respecto de los hechos imponible que se determinen mediante Orden Foral del Consejero de Economía y Hacienda, quien además establecerá los procedimientos, estructura y plazos en los que debe ser remitida esta información, dentro de los límites establecidos en el artículo 103 de la Ley Foral 13/2000, General Tributaria.

3. Los registradores de la propiedad y mercantiles con destino en el ámbito territorial de la Comunidad Foral de Navarra deberán remitir al Departamento de Economía y Hacienda, dentro de los veinte días siguientes a la finalización de cada trimestre natural y referida al mismo, una declaración comprensiva de los documentos relativos a actos o contratos sujetos a este Impuesto que se presenten a inscripción en los citados registros, cuando el pago de dicho Impuesto o la presentación de la declaración tributaria se haya realizado en otra Comunidad Autónoma.

Se autoriza al Consejero de Economía y Hacienda a establecer el formato, condiciones, diseño y demás extremos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones formales a que se refiere el párrafo anterior.

4. Las autoridades administrativas que aprueben subastas de bienes o derechos u otorguen concesiones de cualquier clase, aun cuando no se hagan constar en escritura pública, vendrán obligadas a ponerlo en conocimiento del Departamento de Economía y Hacienda, con expresión del valor de los bienes subastados o de las concesiones otorgadas, naturaleza, fecha y objeto de la subasta o concesión, y nombre del rematante o concesionario.

En particular, las entidades que realicen subastas de bienes muebles en Navarra deberán remitir al Departamento de Economía y Hacienda, en los veinte días siguientes a la finalización de cada semestre natural y referida al mismo, una declaración comprensiva de la relación de las transmisiones de bienes en las que hayan intervenido. Esta relación deberá comprender los datos de identificación del transmitente y del adquirente, la fecha de la transmisión, una descripción del bien subastado y el precio final de adjudicación.

Se autoriza al Consejero de Economía y Hacienda a establecer el formato, condiciones, diseño y demás extremos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones formales a que se refieren los párrafos anteriores.

5. Los órganos judiciales, bancos, cajas de ahorro, asociaciones, sociedades, funcionarios, particulares y cualesquiera otras entidades públicas o privadas, no acordarán las entregas de bienes a personas distintas de su titular sin que se acredite previamente el pago del Impuesto, su exención o no sujeción, salvo que la Administración lo autorice.

CAPÍTULO V

Devoluciones

[...]

CAPÍTULO VI

Gestión del Impuesto

[...]

CAPÍTULO VII

Infracciones y sanciones

[...]

Disposición transitoria segunda. *Viviendas de protección oficial calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Foral 8/2004.*

A los actos y negocios jurídicos relativos a viviendas de protección oficial calificadas como tales con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra, pero celebrados después de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, se les aplicará la normativa tributaria contenida en esta última Ley Foral.

[...]

Disposición adicional segunda. *Beneficios fiscales de la sociedad pública Navarra de Financiación y Control S.A. "Nafinco".*

(Derogada)

Disposición adicional tercera. *Exención del Impuesto para la sociedad pública «Viviendas de Navarra, S.A.».*

(Derogada)

Disposición adicional cuarta.

La Sociedad de Promoción de inversiones e infraestructuras de Navarra S.A. gozará de los siguientes beneficios fiscales en este Impuesto:

- a) Exención para las operaciones societarias de constitución y ampliación de capital.
- b) Exención para las operaciones de emisión de empréstitos que realice en cumplimiento de sus fines.
- c) Exención para las operaciones de adquisición de terrenos y demás inmuebles que realice en cumplimiento de sus fines.
- d) Exención del Impuesto que grave toda clase de garantías otorgadas a favor de la sociedad para garantizar la concesión de préstamos, créditos o avales.

[...]

Disposición final primera.

La presente Norma entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra, con excepción del plazo de prescripción de cuatro años previsto en el artículo 38.1, que entrará en vigor con efectos a partir de 1 de julio de 1999.

Disposición final segunda.

Por el Gobierno de Navarra se procederá a la regulación de los procedimientos de liquidación y pago del Impuesto, incluido, en su caso, el régimen de autoliquidación.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que, con efectos de 1 de julio de 2004, las referencias al "salario mínimo interprofesional" se entenderán efectuadas al "indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM)", creado por el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, según establece la disposición final 4 de la Ley Foral 19/2004, de 29 de diciembre. [Ref. BOE-A-2005-1581](#).
- Véase en cuanto a las exenciones, el art. 5.2 de la Ley Foral 19/1999, de 30 de diciembre. [Ref. BOE-A-2000-1736](#).

§ 19

Ley Foral 9/1994, de 21 de junio, reguladora del régimen fiscal de las cooperativas. [Inclusión parcial]

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 79, de 4 de julio de 1994
«BOE» núm. 209, de 1 de septiembre de 1994
Última modificación: 30 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-1994-19853

TÍTULO I

De las cooperativas

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. El régimen fiscal regulado en esta ley foral será aplicable a las cooperativas a las que, de conformidad con lo dispuesto en el Convenio Económico, les resulte de aplicación la normativa foral navarra.

2. Las disposiciones específicas referentes a las cooperativas fiscalmente protegidas serán aplicables a las que reúnan las condiciones y requisitos que en esta Ley Foral se establecen.

Artículo 2. *Clasificación de las cooperativas fiscalmente protegidas.*

A efectos tributarios las cooperativas fiscalmente protegidas se clasifican en:

- a) Cooperativas protegidas.
- b) Cooperativas especialmente protegidas.

CAPÍTULO II

De las cooperativas protegidas

Artículo 3. *Cooperativas protegidas.*

Las cooperativas se considerarán protegidas cuando se ajusten a los principios y disposiciones de la Ley Foral 12/1989, de 3 de julio, de Cooperativas de Navarra, o de la Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas, o de las Leyes de Cooperativas de las Comunidades Autónomas con competencia en esta materia, siempre que no concurra cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 9 de esta Ley Foral.

CAPÍTULO III

De las cooperativas especialmente protegidas

[...]

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes

Artículo 9. *Causas de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida.*

Será causa de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida incurrir en alguno de los supuestos que se relacionan a continuación:

1. No efectuar las dotaciones al Fondo de Reserva Obligatorio y al de Educación y Promoción, en los supuestos, condiciones y por la cuantía exigida legalmente.
2. Repartir entre los socios durante la vida de la cooperativa los Fondos de Reserva que tengan carácter de irrepartibles y el activo sobrante en el momento de su liquidación.
3. Aplicar cantidades del Fondo de Educación y Promoción a finalidades distintas de las previstas legalmente.
4. Incumplir las normas reguladoras del destino del resultado de la regularización del balance de la cooperativa o de la actualización de las aportaciones de los socios al capital social.
5. Retribuir las aportaciones de los socios o asociados al capital social con intereses superiores a los máximos autorizados en las normas legales o superar tales límites en el abono de intereses por demora en el supuesto de reembolso de dichas aportaciones o por los retornos cooperativos devengados y no repartidos por incorporarse a un Fondo Especial constituido por acuerdo de la Asamblea General.
6. Acreditar los retornos sociales a los socios en proporción distinta a las entregas, actividades o servicios realizados con la cooperativa o distribuirlos a terceros no socios.
7. No imputar las pérdidas del ejercicio económico o imputarlas vulnerando las normas establecidas legalmente, en los Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea General.
8. Exceder las aportaciones al capital social de los socios o asociados de los límites legales autorizados.
9. Participar la cooperativa, en cuantía superior al 25 por 100, en el capital social de entidades no cooperativas.

No obstante, dicha participación podrá alcanzar el 50 por 100 cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, salvo en el supuesto de que la titularidad de dicha participación la ostente una cooperativa de segundo grado, en cuyo caso podrá alcanzar hasta el 100 por 100.

El conjunto de estas participaciones no podrá superar el 50 por 100 de los recursos propios de la cooperativa.

El Servicio de Hacienda Tributaria de Navarra competente para la gestión del Impuesto sobre Sociedades podrá autorizar, previa solicitud, participaciones superiores, sin pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida, en aquellos casos en que se justifique que tal participación coadyuva al mejor cumplimiento de los fines sociales cooperativos y no supone una vulneración de los principios fundamentales de actuación de estas entidades.

Transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresamente a la cooperativa, se entenderá otorgada la autorización.

10. La realización de operaciones cooperativizadas con terceros no socios, fuera de los casos permitidos en las leyes, así como el incumplimiento de las normas sobre contabilización separada de tales operaciones y destino al Fondo de Reserva Obligatorio de los resultados obtenidos en su realización.

Ninguna cooperativa, cualquiera que sea su clase, podrá realizar un volumen de operaciones con terceros no socios superior al 50 por 100 del total de las de la cooperativa, sin perder la condición de cooperativa fiscalmente protegida.

A los efectos de la aplicación del límite establecido en el párrafo anterior, se asimilan a las operaciones con socios los ingresos obtenidos por las secciones de crédito de las

cooperativas procedentes de cooperativas de crédito, inversiones en fondos públicos y en valores emitidos por empresas públicas.

11. Emplear trabajadores asalariados en número superior al autorizado en las normas legales por aquellas cooperativas respecto de las cuales exista tal limitación.

12. Reducirse el número de socios por debajo del mínimo previsto en las normas legales, sin que se restablezca en un plazo de seis meses desde que se produjo tal situación.

13. Reducirse el capital social a una cantidad inferior a la cifra mínima establecida estatutariamente, sin que se restablezca en el plazo de seis meses.

14. Paralizarse la actividad cooperativizada o permanecer inactivos los órganos sociales durante dos años, sin causa justificada.

15. Concluir la empresa que constituye su objeto o la imposibilidad manifiesta de desarrollar la actividad cooperativizada.

16. No efectuar la auditoría externa en los casos señalados en las normas legales. La auditoría a la que se refiere el artículo 76.4.c) de la Ley Foral de Cooperativas tendrá, a estos efectos, la consideración de auditoría externa.

Artículo 10. *Circunstancias excepcionales.*

El Servicio de Hacienda Tributaria de Navarra competente para la gestión del Impuesto sobre Sociedades, mediante acuerdo escrito y motivado, podrá autorizar que no se apliquen los límites previstos en los artículos anteriores para la realización de operaciones con terceros no socios y contratación de personal asalariado, cuando, como consecuencia de circunstancias excepcionales no imputables a la propia cooperativa, esta necesite ampliar dichas actividades por plazo y cuantía determinados.

Transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresamente a la cooperativa, se entenderá otorgada la autorización.

TÍTULO II

Régimen fiscal de las cooperativas

CAPÍTULO I

Reglas especiales aplicables en el Impuesto sobre Sociedades

Sección 1.ª Ámbito de aplicación

Artículo 11. *Ámbito de aplicación.*

Las normas contenidas en este Capítulo serán de aplicación a todas las cooperativas que se hallen regularmente constituidas e inscritas en el correspondiente Registro de Cooperativas, aun en el supuesto de que incurran en alguna de las causas de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida.

Sección 2.ª Determinación de la base imponible

Artículo 12. *Valoración de las operaciones realizadas con socios.*

1. Las operaciones realizadas por las cooperativas con sus socios, en el desarrollo de sus fines sociales, se computarán por su valor de mercado.

2. Se entenderá por valor de mercado el precio normal de los bienes, servicios y prestaciones que sería concertado entre partes independientes por dichas operaciones.

Cuando no se produzcan operaciones entre partes independientes dentro de la zona en que conforme a sus normas estatutarias actúe la cooperativa, el valor de mercado de las entregas efectuadas por los socios a la cooperativa se determinará rebajando del precio de venta obtenido por ésta el margen bruto habitual para las actividades de comercialización o transformación realizadas.

El importe de los anticipos laborales de los socios trabajadores y de trabajo se calculará conforme a las retribuciones normales en la zona para el sector de actividad correspondiente.

3. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, tratándose de cooperativas de consumidores y usuarios, vivienda, agrarias o de aquellas que, conforme a sus estatutos, realicen servicios o suministros a sus socios, se computará como precio de las correspondientes operaciones aquel por el que efectivamente se hubiesen realizado, siempre que no resulte inferior al coste de tales servicios o suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad. En caso contrario, se aplicará este último. En las cooperativas agrarias se aplicará este sistema tanto para los servicios y suministros que la cooperativa realice a sus socios como para los que los socios realicen o entreguen a la cooperativa.

Artículo 13. *Partidas que componen la base imponible.*

1. Para la determinación de la base imponible se considerarán separadamente los resultados cooperativos y los extracooperativos.

2. Son resultados cooperativos los rendimientos determinados conforme a lo previsto en la Sección 3.^a de este Capítulo.

3. Son resultados extracooperativos los rendimientos extracooperativos y los incrementos y disminuciones patrimoniales a que se refiere la Sección 4.^a de este Capítulo.

4. Para la determinación de los resultados cooperativos o extracooperativos se imputarán a los ingresos de una u otra clase, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la cooperativa.

5. A efectos de liquidación, la base imponible correspondiente a uno u otro tipo de resultados se minorará en el 50 por 100 de la parte de los mismos que se destine, obligatoriamente, al Fondo de Reserva Obligatorio o al Fondo de Reserva Obligatorio por Subvenciones.

6. En las cooperativas agrarias, para la confección de la base imponible se aplicará la norma de correlación entre ingresos y gastos de cada campaña, observándose el criterio de imputación temporal consistente en que los ingresos y gastos correspondientes a cada campaña se incorporen a la cuenta de resultados en el momento en que sean conocidos los datos de la liquidación final a practicar a los socios, sin que esta incorporación pueda rebasar la fecha de cierre del ejercicio siguiente.

Sección 3.^a Resultados cooperativos

Artículo 14. *Ingresos cooperativos.*

Se considerarán como ingresos de esta naturaleza:

1. Los procedentes del ejercicio de la actividad cooperativizada realizada con los propios socios.

2. Las subvenciones corrientes.

3. Las imputaciones al ejercicio económico de las subvenciones de capital en la forma prevista en las normas contables que sean aplicables.

4. Los intereses y retornos procedentes de la participación de la cooperativa, como socio o asociado, en otras cooperativas.

5. Los ingresos financieros procedentes de la gestión de la tesorería ordinaria necesaria para la realización de la actividad cooperativizada.

6. Las cuotas satisfechas por los socios para cubrir gastos.

Artículo 15. *Supuestos especiales de gastos deducibles.*

En la determinación de los resultados cooperativos tendrán la consideración de gastos deducibles los siguientes:

1. El importe de las entregas de bienes, servicios o suministros realizados por los socios, las prestaciones de trabajo de los socios y las rentas de los bienes cuyo goce haya sido

cedido por los socios a la cooperativa, estimados por su valor de mercado, aunque figuren en contabilidad por un valor inferior, conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de esta Ley Foral, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de lo contenido en su número 3.

2. Las cantidades que las cooperativas destinen, con carácter obligatorio, al Fondo de Educación y Promoción, con los requisitos que se señalan en el artículo siguiente.

3. Los intereses devengados por los socios y asociados por sus aportaciones obligatorias o voluntarias al capital social y aquellos derivados de retornos cooperativos integrados en el Fondo a que se refiere la letra b) del número 2 del artículo 50 de la Ley Foral 12/1989, de 3 de julio, siempre que el tipo de interés no exceda del básico del Banco de España, incrementado en cinco puntos. El tipo de interés básico que se tomará como referencia será el vigente en la fecha de cierre de cada ejercicio económico.

Artículo 16. *Requisitos del Fondo de Educación y Promoción.*

1. La cuantía deducible de la dotación al Fondo de Educación y Promoción no podrá exceder en cada ejercicio económico del 30 por 100 de los excedentes netos del mismo.

El Fondo se aplicará conforme al plan que apruebe la Asamblea General de la cooperativa.

2. Las dotaciones al Fondo, así como las aplicaciones que requiera el plan, ya se trate de gastos corrientes o de inversiones para el inmovilizado, se reflejarán separadamente en la contabilidad social, en cuentas que indiquen claramente su afectación a dicho Fondo.

3. Cuando en cumplimiento del plan no se gaste o invierta en el ejercicio siguiente al de la dotación la totalidad de la aprobada, el importe no aplicado deberá materializarse dentro del mismo ejercicio en cuentas de ahorro o en Deuda Pública.

4. La aplicación del Fondo a finalidades distintas de las aprobadas dará lugar, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 9 de esta Ley Foral, a la consideración como ingreso del ejercicio en que aquélla se produzca, del importe indebidamente aplicado.

De igual forma se procederá con respecto a la parte del Fondo de Reserva Obligatorio que sea objeto de distribución entre los socios, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9 de esta Ley Foral.

5. Al cierre del ejercicio se cargarán a una cuenta especial de resultados del Fondo los saldos de las cuentas representativas de gastos y disminuciones patrimoniales y, en particular:

- a) Los gastos corrientes de formación, educación y promoción cultural.
- b) Los gastos de conservación, reparación y amortización de los bienes del inmovilizado afectos al Fondo.
- c) Las pérdidas producidas en la enajenación de esos mismos bienes.

6. En forma análoga se abonarán a la misma cuenta los saldos de las cuentas representativas de ingresos e incrementos patrimoniales y, en particular:

- a) Las subvenciones, donaciones y ayudas recibidas para el cumplimiento de los fines del Fondo.
- b) Las sanciones disciplinarias impuestas por la cooperativa a sus socios.
- c) Los rendimientos financieros de las materializaciones a que se refiere el número 3 anterior.
- d) Los beneficios derivados de la enajenación de bienes del inmovilizado afecto al Fondo.

7. El saldo de la cuenta de resultados así determinados se llevará a la del Fondo.

Las partidas de gastos, pérdidas, ingresos y beneficios trasladados a la cuenta de resultados del Fondo no se tendrán en cuenta para la determinación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de la cooperativa.

8. Lo dispuesto en el presente artículo será aplicable igualmente a cualquier Fondo de naturaleza y finalidades similares al regulado en este precepto, aunque reciba distinta denominación en virtud de la normativa aplicable al mismo.

Artículo 17. *Gastos no deducibles.*

No tendrán la consideración de partida deducible para la determinación de la base imponible las cantidades distribuidas entre los socios de la cooperativa a cuenta de sus excedentes, ni el exceso de valor asignado en cuentas a las entregas de bienes, servicios, suministros, prestaciones de trabajo de los socios y rentas de los bienes cuyo goce haya sido cedido por los socios a la cooperativa, sobre su valor de mercado determinado conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de esta Ley Foral.

Sección 4.^a Resultados extracooperativos

Artículo 18. *Ingresos extracooperativos.*

Se considerarán como ingresos de esta naturaleza, entre otros, los siguientes:

1. Los procedentes del ejercicio de la actividad cooperativizada cuando fuera realizada con personas no socios.
2. Los de carácter financiero derivados de inversiones o participaciones en sociedades de naturaleza no cooperativa.
3. Los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa.

Dentro de éstos se comprenderán los procedentes de las secciones de crédito de las cooperativas, con excepción de los resultantes de las operaciones activas realizadas con los socios, de los obtenidos a través de cooperativas de crédito y de los procedentes de inversiones en fondos públicos y valores emitidos por empresas públicas.

Artículo 19. *Incrementos y disminuciones patrimoniales.*

1. Son incrementos y disminuciones patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio de la cooperativa que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de las disposiciones del Impuesto sobre Sociedades.

2. No se considerarán incrementos patrimoniales:

- a) Las aportaciones obligatorias o voluntarias de los socios y asociados al capital social, las cuotas de ingreso y las deducciones en las aportaciones obligatorias efectuadas por los socios en los supuestos de baja de los mismos en la cooperativa, destinadas al Fondo de Reserva Obligatorio.
- b) La compensación por los socios de las pérdidas sociales que les hayan sido imputadas.
- c) Los resultados de la regularización de los elementos del activo cuando así se disponga legalmente.

3. No tendrán la consideración de disminución patrimonial las reducciones del capital social por baja de los socios.

Sección 5.^a Deuda tributaria

Artículo 20. *Tipos de gravamen y cuota tributaria.*

1. Las cooperativas fiscalmente protegidas serán gravadas a los siguientes tipos:

1.º A la base liquidable correspondiente a los resultados cooperativos le será aplicable el tipo del 17 por 100.

2.º A la base liquidable correspondiente a los resultados extracooperativos le será aplicable el tipo general del Impuesto que proceda de los señalados en el artículo 51.1 de la Ley Foral 26/2016, del Impuesto sobre Sociedades.

2. A las restantes cooperativas les será de aplicación el tipo general del Impuesto que corresponda de los señalados en el artículo 51.1 de la Ley Foral 26/2016, del Impuesto sobre Sociedades.

3. La suma algebraica de las cantidades resultantes de aplicar a las bases liquidables, positivas o negativas, los tipos de gravamen a que se refieren los números anteriores tendrá la consideración de cuota íntegra cuando resulte positiva.

Artículo 21. *Compensación de cuotas negativas.*

1. Si la suma algebraica a que se refiere el artículo anterior resultase negativa, su importe podrá compensarse por la cooperativa con las cuotas íntegras positivas de los periodos impositivos que concluyan en los quince años inmediatos y sucesivos, con el límite del 70 por 100 de la cuota íntegra previa a su compensación.

En todo caso, serán compensables en el periodo impositivo cuotas íntegras por el importe que resulta de multiplicar 1 millón de euros al tipo medio de gravamen de la entidad. Si el periodo impositivo tuviera una duración inferior al año, este límite será el resultado de multiplicar la cifra resultante por la proporción existente entre la duración del periodo impositivo respecto del año.

Las cuotas negativas tendrán que haber resultado de la oportuna liquidación o autoliquidación. En el supuesto de practicarse la compensación se considerará que no han prescrito los periodos impositivos a los que correspondan las cuotas negativas, a los solos efectos de cuantificar la compensación que proceda.

La limitación a la compensación de cuotas negativas no resultará de aplicación en el importe de la cuota derivada de rentas correspondientes a quitas o esperas, consecuencia de un acuerdo de los acreedores con el sujeto pasivo. Las cuotas negativas que sean objeto de compensación con dichas cuotas no se tendrán en consideración respecto del importe a que se refiere el último inciso del primer párrafo de este número.

El límite previsto en este apartado no se aplicará en el periodo impositivo en que se produzca la extinción de la entidad, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración a la que resulta de aplicación el régimen fiscal establecido en el Capítulo IX del Título X.

2. En las cooperativas de nueva creación el cómputo del plazo de compensación a que se refiere el número anterior podrá diferirse hasta el inicio del primer período impositivo en que las cuotas fuesen positivas, no resultando de aplicación el límite establecido en el primer párrafo del número 1 en los tres primeros periodos impositivos en que se genere una cuota íntegra positiva.

No se entenderán incluidos en este número los supuestos de sucesión o continuidad de empresa.

Artículo 22. *Deducciones por doble imposición.*

La deducción por doble imposición de dividendos y retornos cooperativos o, en su caso, por doble imposición internacional, se practicará por las cooperativas aplicando el tipo de gravamen que corresponda en función del carácter cooperativo o extracooperativo de los rendimientos que originan dicha deducción.

Tratándose de retornos cooperativos se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de esta Ley Foral.

Artículo 23. *Deducción por creación de empleo.*

Deducción por creación de empleo. La deducción por creación de empleo prevista en el artículo 66 de la Ley Foral 26/2016 del Impuesto sobre Sociedades será de aplicación, además de en los supuestos y con los requisitos establecidos para cada ejercicio económico, a la admisión definitiva, una vez superado el periodo de prueba, de nuevos socios en las cooperativas de trabajo asociado o, en general, de socios de trabajo en cualquier cooperativa.

Sección 6.^a Actualización del balance de las cooperativas

Artículo 24. *Actualización del balance de las cooperativas.*

El balance de las cooperativas podrá ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las entidades sujetas al Impuesto sobre

Sociedades, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre cooperativas respecto al destino del resultado de la regularización del balance.

En tal supuesto, no podrá disponerse del saldo de la cuenta de pasivo representativa de la regularización realizada en tanto dicha cuenta no haya sido comprobada o haya transcurrido un año desde la presentación del balance regularizado ante el Servicio de Hacienda Tributaria de Navarra competente para la gestión del Impuesto sobre Sociedades, salvo que la norma que autorice la actualización establezca o disponga lo contrario.

Sección 7.^a Retenciones e ingresos a cuenta

Artículo 25. *Retenciones e ingresos a cuenta.*

1. Las cooperativas vendrán obligadas a practicar a sus socios y a terceros las retenciones e ingresos a cuenta que procedan de acuerdo con las disposiciones vigentes en esta materia.

En particular, en el supuesto de socios de cooperativas de trabajo asociado o de socios de trabajo de cualquier otra cooperativa, se distinguirán los rendimientos que procedan del trabajo de los correspondientes al capital mobiliario, considerándose rendimientos del trabajo el importe de los anticipos laborales, en cuantía no superior a las retribuciones normales en la zona para el sector de actividad correspondiente.

2. A estos efectos, se asimilarán a dividendos la parte del excedente disponible del ejercicio económico que se acredite a los socios en concepto de retorno cooperativo.

Tendrán la consideración de retorno anticipado las cantidades y excesos de valor asignados en cuenta, que se definen en el artículo 17 de esta Ley Foral como gastos no deducibles.

3. Las retenciones e ingresos a cuenta se practicarán tanto por las cantidades efectivamente satisfechas como por las abonadas en cuenta, desde el momento en que resulten exigibles.

Artículo 26. *Reglas especiales.*

1. Los retornos cooperativos no se considerarán rendimientos del capital mobiliario y, por tanto, no estarán sometidos a retención cuando no sean percibidos por el socio por haberlos aplicado a cualquiera de los siguientes destinos:

- a) Incorporación al capital social, incrementando las aportaciones del socio al mismo.
- b) Compensación de las pérdidas sociales de ejercicios anteriores.
- c) Incorporación a un Fondo Especial, regulado por la Asamblea General, hasta tanto no transcurra el plazo de devolución al socio, se produzca la baja de éste o los destine a satisfacer pérdidas o a realizar aportaciones al capital social.

2. En los supuestos contemplados en la letra c) anterior, el nacimiento de la obligación de retener se produce en el primer día señalado para la disposición de dicho retorno, bajo cualquiera de las modalidades mencionadas anteriormente, y en relación a los intereses que, en su caso, se devenguen, en la fecha señalada para la liquidación de los mismos.

CAPÍTULO II

Beneficios tributarios

Sección 1.^a Beneficios tributarios

Artículo 27. *Beneficios fiscales aplicables a las cooperativas protegidas.*

Las cooperativas protegidas disfrutarán de los siguientes beneficios fiscales:

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Exención, por cualquiera de los conceptos que puedan ser de aplicación, salvo el gravamen previsto en el artículo 22.1 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, respecto de los actos, contratos y operaciones siguientes:

- a) Los actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión.
- b) La constitución y cancelación de préstamos, incluso los representados por obligaciones.

Téngase en cuenta que queda derogado para las cooperativas de crédito el beneficio fiscal del apartado 1.b), en los supuestos de escrituras de constitución de préstamo con garantía en las que aquellas entidades sean prestamistas, según establece la disposición derogatoria única de la Ley Foral 25/2018, de 28 de noviembre. [Ref. BOE-A-2018-17139](#)

c) Las adquisiciones de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines.

2. Impuesto sobre Sociedades.

Libertad de amortización de los elementos de activo fijo nuevo amortizable, adquiridos en el plazo de tres años a partir de la fecha de su inscripción en el correspondiente Registro de Cooperativas.

La cantidad fiscalmente deducible en cada ejercicio por aplicación de la libertad de amortización, una vez practicada la amortización normal en cuantía no inferior a la mínima, no podrá exceder del importe del saldo de la cuenta de resultados cooperativos disminuido en las aplicaciones obligatorias al Fondo de Reserva Obligatorio y participaciones del personal asalariado.

Este beneficio es compatible, en su caso, para los mismos elementos con las deducciones previstas en la Ley Foral 26/2016, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

3. Tributos Locales.

Bonificación del 95 por 100 de la cuota correspondiente a los siguientes tributos:

a) Impuesto sobre Actividades Económicas o Licencia Fiscal correspondiente a cooperativas protegidas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea igual o superior a 1.000.000 de euros.

El importe neto de la cifra de negocios se determinará conforme a lo establecido en el artículo 150.1.g) de la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra.

b) Contribución Territorial correspondiente a los bienes de naturaleza rústica de las Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la Tierra.

Artículo 28. *Beneficios fiscales aplicables a las cooperativas especialmente protegidas.*

Las cooperativas especialmente protegidas disfrutarán, además de los beneficios reconocidos en el artículo anterior, de los siguientes:

1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Exención para las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios.

2. Impuesto sobre Sociedades.

Bonificación del 50 por 100 de la cuota íntegra a que se refiere el artículo 20 de esta Ley Foral.

Artículo 29. *Cooperativas de segundo grado.*

1. Las cooperativas de segundo y ulterior grado que no incurran en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 9 de esta Ley Foral disfrutarán de los beneficios fiscales previstos en el artículo 27.

2. Las cooperativas de segundo y ulterior grado que no incurran en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 9 de esta Ley Foral y que estén integradas, en más de un 70 por 100, por cooperativas especialmente protegidas disfrutarán, además, de los beneficios fiscales previstos en el artículo 28.

3. Cuando entre las cooperativas asociadas existan cooperativas especialmente protegidas y su número sea inferior o igual al 70 por 100 del total de las asociadas, además de los beneficios fiscales previstos en el artículo 27, disfrutarán de la bonificación contemplada en el número 2 del artículo 28, que se aplicará, exclusivamente, sobre la cuota íntegra correspondiente a los resultados procedentes de las operaciones realizadas con las cooperativas especialmente protegidas.

Artículo 30. *Uniones, Federaciones y Confederaciones de cooperativas.*

Las Uniones, Federaciones y Confederaciones de cooperativas constituidas de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre cooperativas gozarán de los siguientes beneficios tributarios:

a) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Exención para los mismos actos, contratos y operaciones que las cooperativas especialmente protegidas.

b) Impuesto sobre Sociedades.

Exención del Impuesto en los términos establecidos en el capítulo IX del título VII de la Ley Foral 26/2016, del Impuesto sobre Sociedades

c) Tributos Locales.

Bonificación del 95 por 100 de la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas o Licencia Fiscal correspondiente a Uniones, Federaciones y Confederaciones de cooperativas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea igual o superior a 1.000.000 de euros.

El importe neto de la cifra de negocios se determinará conforme a lo establecido en el artículo 150.1.g) de la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra.

d) Exención de la tasa por expedición de documentación, de información o de datos, referidos a las explotaciones de sus socios, que figuren en los archivos del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra siempre que sean entregados en soporte informático o sean descargados por Internet.

Sección 2.ª Aplicación y comprobación

Artículo 31. *Aplicación de los beneficios fiscales y pérdida de los mismos.*

Las exenciones y bonificaciones fiscales previstas en esta Ley Foral se aplicarán a las cooperativas protegidas y, en su caso, a las especialmente protegidas, sin necesidad de previa declaración administrativa sobre la procedencia de su disfrute.

La concurrencia de alguna de las circunstancias tipificadas en esta Ley Foral como causas de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida determinará la aplicación del régimen tributario general, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley Foral y la privación de los beneficios disfrutados en el ejercicio económico en que se produzca, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan.

Artículo 32. *Comprobación e Inspección.*

La Inspección de la Hacienda de Navarra comprobará que concurren las circunstancias o requisitos necesarios para disfrutar de los beneficios tributarios establecidos en esta Ley Foral y practicará, en su caso, la regularización que resulte procedente de la situación tributaria de la cooperativa.

La Administración de la Comunidad Foral de Navarra pondrá en conocimiento de la entidad local correspondiente el resultado de la comprobación e inspección en lo que afecte a los tributos locales respectivos.

TÍTULO III

De los socios y asociados de las cooperativas

Artículo 33. *Tratamiento de determinadas partidas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

En la aplicación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas cuando el sujeto pasivo sea socio de una cooperativa, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) Se considerarán rendimientos del capital mobiliario los retornos cooperativos que, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de esta Ley Foral, estuviesen sometidos a retención o ingreso a cuenta.

b) No se deducirán en ningún caso para la determinación de la base las pérdidas sociales atribuidas a los socios.

c) Para determinar la cuantía de las variaciones patrimoniales derivadas de la transmisión o el reembolso de las aportaciones sociales, se adicionarán al coste de adquisición de éstas las cuotas de ingreso satisfechas y las pérdidas de las cooperativas que, habiéndose atribuido al socio conforme a las disposiciones legales sobre cooperativas, hubieran sido reintegradas en metálico o compensadas con retornos de que sea titular el socio y que estén incorporados a un Fondo Especial regulado por la Asamblea General.

Artículo 34. *Deducción por doble imposición.*

Los socios de las cooperativas protegidas, sean personas físicas o jurídicas, gozarán, en relación con los retornos cooperativos, de una deducción en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o, en su caso, del Impuesto sobre Sociedades, del 10 por 100 del importe percibido. Cuando, por tratarse de una cooperativa especialmente protegida, dichos rendimientos se hayan beneficiado de la bonificación prevista en el número 2 del artículo 28 de esta Ley Foral, dicha deducción será del 5 por 100 de tales retornos.

Téngase en cuenta que este artículo queda derogado en lo que resulte de aplicación a los sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, según establece la disposición derogatoria única.c) de la Ley Foral 18/2006, de 27 de diciembre. [Ref. BOE-A-2007-2208](#).

Artículo 35. *Valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio de las participaciones de los socios o asociados en el capital social de las cooperativas.*

La valoración de las participaciones de los socios o asociados en el capital social de las cooperativas se determinará en función del importe total de las aportaciones sociales desembolsadas, obligatorias o voluntarias, resultante del último balance aprobado con anterioridad a la fecha de devengo del Impuesto, deduciéndose, en su caso, las pérdidas sociales no reintegradas.

TÍTULO IV

De las cooperativas de crédito

[...]

Disposición adicional primera.

En lo no previsto expresamente por esta Ley Foral será de aplicación la normativa reguladora de los Impuestos sobre Sociedades y sobre la Renta de las Personas Físicas, así como las demás disposiciones tributarias de carácter general.

[...]

Disposición adicional quinta.

Los beneficios que se contienen en esta Ley Foral referidos a la Contribución sobre Actividades Diversas, Licencia Fiscal de Actividades Industriales, Comerciales, de Servicios, Profesionales, Artistas y Deportistas y a la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria se entenderán aplicables en el futuro a los Impuestos que las sustituyan.

[...]

Disposición adicional décima. *Régimen tributario de las cooperativas mixtas.*

A las cooperativas mixtas les será de aplicación el régimen tributario establecido en esta Ley Foral con la siguiente especialidad: la parte del resultado cooperativo correspondiente a la proporción de los votos que ostenten los socios titulares de partes sociales con voto, tendrá la misma consideración que los resultados extracooperativos a efectos de su tributación en el Impuesto sobre Sociedades.

[...]

Disposición derogatoria única.

A la entrada en vigor de esta Ley Foral quedarán derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan al contenido de la misma.

Disposición final primera.

Se autoriza al Gobierno de Navarra a dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y aplicación de esta Ley Foral.

Disposición final segunda.

Esta Ley Foral entrará en vigor el día 1 de enero de 1995, siendo aplicable, en lo que al Impuesto sobre Sociedades se refiere, a los períodos impositivos iniciados a partir de la mencionada fecha.

§ 20

Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 88, de 17 de julio de 1989
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BON-n-1989-90254

PREÁMBULO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral, Navarra tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En ejercicio de dicha competencia se dictó la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, cuya Disposición final primera, apartado 1, establece la obligación de elaborar la reglamentación necesaria para su desarrollo y aplicación.

En cumplimiento de dicha disposición se aprueba el presente Reglamento cuyo objeto es el establecimiento de las normas técnicas necesarias para la aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, y de conformidad con el acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día veintinueve de junio de mil novecientos ochenta y nueve,

DECRETO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, cuyo texto se inserta a continuación;

Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales

TÍTULO I

Objeto y ámbito del Reglamento

CAPÍTULO I

Objeto y ámbito del Reglamento

Artículo 1. *Objeto.*

Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas técnicas que regulan el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre las barreras físicas y sensoriales en relación a su ámbito de aplicación.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este Reglamento es de aplicación al diseño y ejecución de las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso correspondiente a los espacios libres de edificación, edificios y locales de uso o concurrencia públicos, ya sean de titularidad o dominio público o privado, según se establece en el artículo 2, párrafos 1 y 2 de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre Barreras Físicas y Sensoriales.

2. Este Reglamento tiene por objetos de aplicación los establecidos en los artículos 4 y 5 de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre Barreras Físicas y Sensoriales.

TÍTULO II

Tipos de recorridos, niveles de exigencia y Parámetros Normalizados

CAPÍTULO I

Tipos de recorridos y niveles de exigencia

Artículo 3. *Definición de recorrido.*

1. A los efectos de aplicación de este Reglamento se considera un recorrido como el conjunto de itinerarios y espacios en general, de uso o concurrencia públicos, transitados y utilizados en régimen peatonal, entendiéndose como tal aquel que no supone la utilización de vehículos impulsados por sistemas mecánicos con consumo energético, a excepción de ascensores, plataformas elevadoras y sillas de ruedas cuya utilización sí se considera incluida en el régimen peatonal.

Artículo 4. *Tipos de recorridos.*

1. A los efectos de aplicación de este Reglamento se definen los siguientes tipos de recorridos en función de su intensidad y cualidad de uso:

a) Recorridos intensivos:

Son aquellos que configuran y constituyen la estructura principal de las comunicaciones en régimen peatonal, así como los destinados al uso específico por disminuidos físico-sensoriales.

b) Recorridos medios:

Son aquellos que configuran y constituyen la estructura secundaria de las comunicaciones en régimen peatonal.

c) Recorridos reducidos:

Son aquellos que no están incluidos en los dos tipos anteriores.

2. Deberán definirse e identificarse claramente en todo tipo de planeamiento urbanístico y proyecto de obra los recorridos de tipo intensivo y medio, entendiéndose definidos por eliminación los de tipo reducido.

Artículo 5. *Niveles de exigencia.*

1. A los efectos de la localización en los artículos 6, 7 y 8 de este Reglamento de los parámetros normalizados de obligado cumplimiento correspondientes a los elementos de urbanización y mobiliario urbano, espacios, servicios y elementos constructivos y arquitectónicos y equipamiento y mobiliario interior, todos ellos objetos de aplicación establecidos en la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, artículos 4 y 5, se definen a continuación dos niveles de exigencia:

a) Nivel 1: Afecta a los objetos de aplicación contenidos en los recorridos intensivos definidos en el artículo anterior.

b) Nivel 2: Afecta a los objetos de aplicación contenidos en los recorridos medios definidos en el artículo anterior.

2. Los objetos de aplicación contenidos en los recorridos reducidos definidos en el artículo anterior, están exentos del obligado cumplimiento de los parámetros normalizados por este Reglamento.

3. Aquellos objetos de aplicación cuya adaptación a su nivel de exigencia correspondiente suponga soluciones inadecuadas según establece la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales en su artículo 3, deberán adaptarse según el procedimiento descrito en dicho artículo.

CAPÍTULO II

Parámetros normalizados

Artículo 6. *Desplazamientos horizontales.*

1. A los efectos de este Reglamento se define el desplazamiento horizontal como aquel cuyo trazado no supera en ningún punto del recorrido el 6% de pendiente en la dirección de el desplazamiento.

Los descansillos, mesetas y rellanos de escaleras, escalinatas y rampas se consideran incluidos en este tipo de desplazamiento.

2. Los parámetros normalizados establecidos a continuación son de aplicación en cualquier punto de los recorridos, tanto exteriores como interiores, a no ser que se especifique lo contrario.

3. Los parámetros normalizados de obligado cumplimiento para los desplazamientos horizontales son los siguientes:

A) Paso libre.

Se considera paso libre aquel que en el sentido del desplazamiento no está obstaculizado por ninguno de los objetos de aplicación de este Reglamento.

Se proyectará y ejecutará según los siguientes parámetros:

1. Anchura mínima en recorridos exteriores.

Nivel 1: 250 cm.

Nivel 2: 150 cm.

(Anexo II, figura 3, parámetro D).

2. Anchura mínima en recorridos interiores.

Nivel 1: 150 cm.

Nivel 2: 100 cm.

(Anexo II, figura 4, parámetro D).

3. Diámetro mínimo del espacio libre en giros y cambios de dirección.

Nivel 1: 150 cm.

§ 20 Desarrollo y aplicación sobre barreras físicas y sensoriales

Nivel 2: 120 cm.

(Anexo II, figura 13, parámetro D).

B) Puertas y pasos puntuales a través de huecos en parámetros verticales.

Se consideran pasos puntuales aquellos en que la distancia medida sobre la horizontal entre ambas caras del parámetro no exceda de 50 cm.

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

1. Anchura libre mínima.

Nivel 1: 80 cm.

No se colocarán puertas giratorias.

Nivel 2: 70 cm.

(Anexo II, figura 15, parámetro D).

2. Dimensiones mínimas de los espacios contiguos, libres de cualquier tipo de obstáculo.

Nivel 1:

* Aproximación frontal sin barrido de puerta. Frente: 145 cm. Fondo: 120 cm.

* Aproximación frontal con barrido de puerta. Frente: 195 cm. Fondo: 140 cm.

* Aproximación lateral sin barrido de puerta. Frente: 120 cm. Fondo: 160 cm.

* Aproximación lateral con barrido de puerta. Frente: 120 cm. Fondo: 160 cm.

(Anexo II, figura 14, parámetros FR y FO).

C) Isletas sobre viales rodados.

Se consideran isletas sobre viales rodados aquellas que están situadas sobre las medianas, al nivel de la calzada. Se proyectarán y ejecutarán en todos aquellos viales que tengan doble sentido con tres o más carriles en cada uno de ellos, según los siguientes parámetros:

C.1 Fondo mínimo en recorridos exteriores.

Nivel 1: 200 cm.

Nivel 2: 120 cm.

(Anexo II, figura 5, parámetro F).

D) Pasos peatonales sobre viales rodados.

Se consideran pasos peatonales sobre viales rodados tanto a los regulados por semáforos como a los pasos de cebra.

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

1. Separación máxima entre consecutivos. Recorridos exteriores.

Nivel 1: 75 cm.

Nivel 2: 125 cm.

(Anexo II, figura 6, parámetro S).

2. Separación obligatoria entre los protectores antiaparcamiento en cada paso peatonal situado sobre zonas de aparcamiento. Recorridos exteriores.

Nivel 1: 250 cm.

Nivel 2: 150 cm.

(Anexo II, figura 10, parámetro S).

E) Bordillo rebajado en aceras y umbrales.

Se proyectarán y ejecutarán los bordillos rebajados en todos los casos descritos a continuación, según los siguientes parámetros:

1. Longitud mínima en pasos peatonales sobre viales rodados en recorridos exteriores.

Nivel 1: 250 cm.

Nivel 2: 150 cm.

(Anexo II, figura 7, parámetro L).

2. Longitud mínima en accesos a aparcamientos específicos para disminuidos físicos en recorridos exteriores.

Nivel 1: 120 cm.

Nivel 2: 80 cm.

(Anexo II, figura 8, parámetro L).

3. Pendiente máxima en recorridos exteriores.

Nivel 1: 10%

Nivel 2: 12%

(Anexo II, figuras 7 y 8, parámetro P).

4. Altura obligatoria del escalón en recorridos exteriores e interiores.

Nivel 1 y 2: 2 cm.

(Anexo II, figura 16, parámetro H).

5. Forma del escalón en recorridos exteriores e interiores.

Nivel 1 y 2: Se ejecutarán los escalones resultantes al rebajar los bordillos con remate romo o con bisel de pendiente obligatoria del 100%.

(Anexo II, figura 16, parámetro P).

F) Pavimentos y elementos de mobiliario y señalización.

Los pavimentos duros se proyectarán y ejecutarán con textura antideslizante y los blandos suficientemente compactados para impedir el desplazamiento y hundimiento de las ruedas en régimen peatonal, según los siguientes parámetros:

1. Señalización de obstáculos y salidas de vehículos.

Se colocará una banda perimetral a todos los elementos a señalar, como son: mobiliario, señales, báculos, accesos en planta baja de vehículos a locales y garajes, pasos peatonales sobre viales rodados y cambios de dirección, con pavimento de textura diferenciada al contiguo, con una anchura mínima de:

Nivel 1: 150 cm.

Nivel 2: 100 cm.

(Anexo II, figura 7 y 9, parámetro D).

2. Protección de alcorques y agujeros de todo tipo. Calado máximo de la rejilla protectora.

Se colocarán rejillas protectoras que cubran en su totalidad todo tipo de alcorques o agujeros, situadas al mismo nivel que el pavimento contiguo y que no sean deformables bajo la acción de pisadas o rodaduras en régimen peatonal, con una anchura máxima de:

Nivel 1 y 2: 1,5 x 1,5 cm.

(Anexo II, figura 12, parámetro S).

3. Coeficiente de rozamiento del pavimento medido con la superficie en su estado habitual.

Nivel 1 y 2: entre 0,4 y 0,8.

4. Elementos de mobiliario y señalización. Criterios de colocación:

Nivel 1 y 2: Todos los elementos de mobiliario y señalización que no se apoyen directamente en el pavimento se colocarán a una altura mínima de 210 cm medida desde la rasante del pavimento hasta el punto inferior del elemento.

(Anexo II, figura 11, parámetro H).

5. Semáforos.

Nivel 1 y 2: Se regulará el tiempo de paso en luz verde para permitir cruzar el vial a una velocidad de 0,7 metros por segundo.

§ 20 Desarrollo y aplicación sobre barreras físicas y sensoriales

Se instalarán emisores sonoros de señales acústicas intermitentes en frecuencia e intensidad sincronizados con el cambio de luz.

6. Señalización de obstáculos.

Nivel 1 y 2: Las zanjas, andamios, infraestructuras y obstáculos transitorios en general, deberán señalizarse y protegerse mediante vallas dotadas de luces rojas nocturnas.

Artículo 7. *Desplazamientos con superación de desniveles.*

1. A los efectos de este reglamento se define un desplazamiento con superación de desniveles como aquel cuyo trazado supera el 6% de pendiente en la dirección del desplazamiento.

2. Los parámetros normalizados establecidos a continuación son de aplicación en cualquier punto de los recorridos, tanto exteriores como interiores, a no ser que se especifique lo contrario.

3. Los parámetros normalizados de obligado cumplimiento para los desplazamientos con superación de desniveles son los siguientes:

A) Escaleras

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

1. Paso libre en recorridos exteriores.

Se considera paso libre aquel que en el sentido del desplazamiento no está obstaculizado por ninguno de los objetos de aplicación de este Reglamento.

Nivel 1: 150 cm.

Nivel 2: 120 cm.

(Anexo II, figura 17, parámetro D).

2. Paso libre en recorridos interiores.

Se considera paso libre aquel que en el sentido del desplazamiento no está obstaculizado por ninguno de los objetos de aplicación de este Reglamento.

Nivel 1: 120 cm.

Nivel 2: 100 cm.

(Anexo II, figura 17, parámetro D).

3. Dimensión de la huella.

Nivel 1 y 2: Mínima: 28 cm.

Máxima: 36 cm.

(Anexo II, figura 17, parámetro L).

4. Dimensión de la contrahuella.

Nivel 1 y 2: Mínima: 13 cm.

Máxima: 18,5 cm.

No se permitirán resaltes en la arista de intersección entre los planos de la huella y contrahuella.

(Anexo II, figura 17, parámetro H).

5. Número de peldaños por tramo.

Nivel 1 y 2: Mínimo: 3 cm.

Máximo: 16 cm.

6. Pasamanos y barandillas.

Se colocarán pasamanos y barandillas según se establece en el artículo 8 de este Reglamento a lo largo de todo el trazado de las escaleras.

Nivel 1: Se colocarán en ambos laterales de la escalera.

Nivel 2: Se colocarán al menos en el lateral que esté exento de los paramentos verticales.

7. Diseño y ejecución en accesos principales.

Nivel 1 y 2: Se prohíbe expresamente el proyecto y ejecución de escaleras y escalinatas en los accesos principales a los edificios a no ser que se proyecte y ejecute otro acceso alternativo resuelto en todo caso con rampas normalizadas con idéntico grado de accesibilidad que el principal, no siendo considerados como tales los accesos para servicio y mantenimiento del edificio.

B) Rampas

Se consideran rampas las trazadas con pendiente superior al 6% medida en el sentido longitudinal del desplazamiento.

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

1. Paso libre en recorridos exteriores.

Se considerará paso libre aquel que en el sentido del desplazamiento no esté obstaculizado por ninguno de los objetos de aplicación de este Reglamento.

Nivel 1: 150 cm.

Nivel 2: 120 cm.

(Anexo II, figura 18, parámetro S).

2. Paso libre en recorridos interiores.

Se considerará paso libre aquel que no esté obstaculizado por ninguno de los objetos de aplicación de este Reglamento.

Nivel 1: 120 cm.

Nivel 2: 100 cm.

(Anexo II, figura 18, parámetro S).

3. Pendiente longitudinal máxima en a la dirección del desplazamiento.

Nivel 1: Tramos inferiores a 3 m: 10%.

Tramos entre 3 y 8 m: 8%.

Tramos entre 8 y 15 m: 6%.

Nivel 2: Tramos inferiores a 3 m: 12%.

Tramos entre 3 y 8 m: 10%.

Tramos entre 8 y 15 m: 8%.

No podrán proyectarse ni ejecutarse en ningún supuesto tramos de longitud superior a 15 m sin intercalar rellanos.

(Anexo II, figura 19, parámetro P).

4. Pendiente transversal obligatoria a la dirección del desplazamiento.

Nivel 1 y 2: 2%.

(Anexo II, figura 18, parámetro P).

5. Bordillo resaltado lateral. Dimensiones.

Nivel 1 y 2:

Se colocarán bordillos resaltados a todo lo largo de los laterales de las rampas, estén o no exentos de paramentos verticales. Las dimensiones mínimas del bordillo serán de 10 x 10 cm (alto x ancho) medidas desde la rasante de la rampa y desde el límite horizontal del paso libre normalizado.

(Anexo II, figura 18, parámetro L y H).

6. Rampas escalonadas. Dimensión mínima de la huella.

Nivel 1: 150 cm.

Nivel 2: 120 cm.

(Anexo II, figura 20, parámetro L).

7. Rampas escalonadas. Dimensiones de la contrahuella.

§ 20 Desarrollo y aplicación sobre barreras físicas y sensoriales

Nivel 1 y 2: Mínima: 7 cm.
Máxima: 12 cm.
(Anexo II, figura 20, parámetro H).

C) Ascensores

Se proyectará y ejecutará al menos un ascensor en cada núcleo de comunicaciones verticales, desde la rasante de planta baja y que sea accesible según el criterio expuesto en el punto A.7 de este artículo, en todos los recorridos intensivos (Nivel 1) y en los recorridos medios (Nivel 2) que se desarrollen en edificios cuyo número de plantas exceda de planta baja más de tres alturas, según los siguientes parámetros:

1. Cabinas. Dimensiones interiores libres.

Nivel 1: Frente: 110 cm.
Fondo: 140 cm.
Nivel 2: Frente: 90 cm.
Fondo: 120 cm.
(Anexo II, figura 21, parámetro FR y FO).

2. Luz de puerta libre.

Se considera luz de puerta libre la dimensión no obstaculizada por ningún elemento, ya sea de la puerta o de la caja exterior del ascensor.

Nivel 1: 85 cm.
Nivel 2: 75 cm.
(Anexo II, figura 21, parámetro S).

3. Plataforma de acceso. Diámetro mínimo del espacio libre del barrido de la puerta y de cualquier otro tipo de obstáculo.

Nivel 1: 150 cm.
Nivel 2: 120 cm.
(Anexo II, figura 21, parámetro D).

4. Criterios de colocación y morfología de los cuadros de mandos e indicadores de funcionamiento en los espacios de acceso.

Nivel 1 y 2:

Ningún interruptor se colocará a una altura superior a 100 cm medida desde la rasante del pavimento.

Se colocarán en cada una de las plataformas de acceso indicadores luminosos y acústicos de llegada, salida y sentido del desplazamiento del ascensor.

(Anexo II, figura 22, parámetro H1).

5. Criterios de colocación y morfología de los cuadros de mandos e indicadores de funcionamiento en el interior de las cabinas.

Nivel 1 y 2:

Ningún interruptor se colocará a una altura superior a 140 cm medidos desde la rasante del suelo de la cabina.

Los interruptores de alarma tendrán forma de triángulo equilátero.

Los interruptores de parada tendrán forma de cuadrado.

Los interruptores correspondientes a cada piso dispondrán de una luz interior que señale el tránsito por cada uno de ellos y se dispondrán de forma que los invidentes localicen sin dificultad el interruptor deseado.

La llegada al piso y en su caso, la apertura automática de la puerta se señalizarán con un indicador acústico.

(Anexo II, figura 22, parámetro H2).

D) Pavimentos de las cabinas

Se proyectarán y ejecutarán antideslizantes según los siguientes parámetros:

1. Coeficiente de rozamiento del pavimento medido con la superficie en su estado más habitual.

Nivel 1 y 2: Entre 0,4 y 0,8.

Artículo 8. *Espacios, estancias y mobiliarios específicos para disminuidos físicosensoriales.*

1. A los efectos de este Reglamento, se consideran espacios interiores y mobiliario específico para disminuidos físico-sensoriales aquellos que se proyecten y ejecuten para el uso prioritario por éstos.

2. Los parámetros normalizados establecidos a continuación serán de aplicación en cualquier punto de los recorridos, tanto exteriores como interiores a no ser que se especifique lo contrario.

3. Los parámetros normalizados de obligado cumplimiento para los espacios y mobiliario específicos para disminuidos físico-sensoriales son los siguientes:

A) Aparcamientos y garajes

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

1. Aparcamientos en batería. Dimensiones mínimas de cada plaza.

Nivel 1 y 2: Frente: 320 cm.

Fondo: 500 cm.

(Anexo II, figura 43, parámetros FR y FO).

2. Garajes individuales. Dimensiones mínimas de cada plaza.

Nivel 1 y 2: Frente: 360 cm.

Fondo: 600 cm.

(Anexo II, figura 44, parámetros FR y FO).

B) Estancias

1. Espacio de maniobra libre.

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

Nivel 1:

Se dimensionarán todo tipo de estancias de forma que pudiera desplazarse y acceder al mobiliario, sanitarios y objetos de aplicación en general, un supuesto cilindro apoyado en el suelo de eje vertical de 150 cm de longitud y directriz circunferencia horizontal de 120 cm de diámetro.

Nivel 2:

Las estancias en viviendas de todo tipo se dimensionarán para que puedan ser adaptables en situaciones en que un usuario habitual sufra algún tipo de minusvalía y no pueda acceder a una vivienda adaptada.

(Anexo II, figuras 23 a 29).

C) Planos de uso

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

1. Altura obligatoria desde la rasante del pavimento.

Nivel 1 y 2:

Planos de asiento: 45 cm.

Planos de trabajo: 80 cm.

(Anexo II, figuras 33 y 34, parámetro H).

2. Altura mínima libre inferior.

Nivel 1 y 2:

Planos de trabajo: 65 cm.
(Anexo II, figuras 35 y 36, parámetro H).

3. Fondo mínimo libre interior.

Nivel 1 y 2:
Planos de trabajo: 50 cm.
(Anexo II, figuras 35 y 36, parámetro D).

D) Barras, asideros y pasamanos

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

1. Altura obligatoria desde la rasante del pavimento.

Nivel 1 y 2:
Barra superior en escaleras y rampas: 95 cm.
Barra inferior en escaleras y rampas: 70 cm.
Barra de transferencias: 65 cm.
(Anexo II, figuras 30 y 32, parámetros H1, H2, y H3).

2. Diámetros permitidos.

Nivel 1 y 2:
Entre 4 y 6 cm., ambos inclusive.
(Anexo II, figura 31, parámetro D).

3. Separación obligatoria de los paramentos verticales.

Nivel 1 y 2:
Entre 4 y 6 cm., ambos inclusive.
(Anexo II, figura 31, parámetro S).

E) Interruptores

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

1. Altura máxima de colocación desde la rasante del pavimento.

Nivel 1: 100 cm.
Nivel 2: 140 cm.
(Anexo II, figura 37, parámetro H).

2. Tipos permitidos según su forma.

Nivel 1: Se colocarán exclusivamente los de forma prismática o cilíndrica estilizada.
(Anexo II, figura 40).

F) Grifería y manillas

Se proyectarán y ejecutarán según los siguientes parámetros:

F.1 Tipos permitidos según su forma.
Nivel 1: Se colocarán exclusivamente los de forma prismática o cilíndrica estilizada.
(Anexo II, figuras 41 y 42).

G) Señalizadores acústicos y luminosos

Nivel 1: Se proyectarán y ejecutarán simultáneamente a los señalizadores acústicos habituales, señalizadores luminosos sincronizados.
(Anexo II, figura 38).

TÍTULO III

Simbología y Reservas

CAPÍTULO I

Simbología**Artículo 9.** *Simbología.*

El símbolo normalizado es el internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras físico-sensoriales en función de la correcta aplicación de la Ley Foral 4/1988 de 11 de julio y de sus Reglamentos.

1. El símbolo se materializa en una señal que consiste en la figura estilizada de un minusválido en silla de ruedas, una leyenda informativa de la especialidad del mensaje y, cuando sea apropiado, de una flecha direccional, todo ello en blanco sobre fondo azul.

En el caso de aparcamientos específicos para disminuidos físico-sensoriales, la señal podrá sustituirse por el símbolo pintado en blanco sobre el pavimento del aparcamiento.

2. Las dimensiones de la señal variarán en función de su objetivo, adoptándose los siguientes tamaños:

- Recorridos exteriores: Cuadrado de 30 cm de lado.
- Recorridos interiores: Cuadrado de 15 cm de lado.

3. Las leyendas se realizarán siempre con letras del mismo tamaño. El tipo de letra a utilizar será la Helvética Regular para los encabezamientos y la Helvética Medium para el resto del texto.

4. Cada señal podrá tener tres tipos de función diferenciada, como son:

- Direccional: Incorporando una flecha en el sentido del recorrido sin barreras.
- Locacional: Indicativo del lugar, o espacio habilitado sin barreras incorporando una flecha vertical.
- Informativa: Indicativa de la disponibilidad del elemento a señalar habilitado sin barreras.

5. Se proyectarán y ejecutarán señales indicativas en todos los recorridos sin barreras físicas y sensoriales de forma que sean claramente identificables todos los objetos de aplicación y en especial, los destinados al uso específico por disminuidos físico-sensoriales.

(Anexo II, figura 45).

CAPÍTULO II

Reservas**Artículo 10.** *Reserva de aparcamientos.*

El nivel de reserva de aparcamientos específicos para vehículos ligeros a utilizar por disminuidos físico-sensoriales contemplado en la Ley Foral 4/1988 de 11 de julio, artículo 10, será el 3% del total de las plazas ejecutadas.

En cualquier caso, este nivel del 3% no se aplicará sólo sobre las plazas de aparcamiento de nueva ejecución, sino sobre el total de las existentes de titularidad y uso públicos.

Cuando el 3% sea inferior a 1, se tomará éste como valor del nivel de reserva.

Artículo 11. *Reserva de servicios higiénicos de uso público.*

El nivel de reserva de servicios higiénicos públicos específicos para disminuidos físico-sensoriales contemplado en la Ley Foral 4/1988 de 11 de julio, artículo 11 será del 10% del total de dichos servicios.

Cuando el 10% sea inferior a 1, se tomará éste como valor del nivel de reserva sólo en recorridos afectados por el nivel 1.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto Foral.

Disposición final segunda.

El presente Decreto Foral entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

ANEXO I**Parámetros antropométricos**

Para una mejor comprensión y aplicación del articulado, se describen a continuación los parámetros antropométricos básicos de referencia de los usuarios de silla de ruedas que fundamentan los parámetros normalizados del Reglamento.

1. Parámetros antropométricos de una persona que utiliza silla de ruedas: en general, son asimilables a los de una persona con plenitud de posibilidades físicas.

2. Dimensiones de una silla de ruedas (accionamiento manual de tipo estándar):

- a) Longitud total: 110 cm.
 - b) Anchura total: de 65 a 70 cm.
 - c) Altura del asiento: de 48 a 52 cm.
 - d) Altura total: 94 cm.
 - e) Diámetro de las ruedas: 60 cm.
 - f) Altura del reposabrazos: 71 cm.
 - g) Altura del reposapiés: regulable.
- (Anexo II, figura número 1).

Los reposapiés y reposabrazos acostumbran a ser desmontables, lo que facilita la movilidad del usuario en determinadas situaciones.

3. Parámetros antropométricos medios de la persona en silla de ruedas:

1. Contornos medidos en planta.

– Longitud total: 115 cm (la de la silla vacía más, 5 cm que sobresalen los pies del reposapiés).

– Anchura total: de 70 a 75 cm (la de la silla vacía más, 2,5 x 2 cm que sobresalen las manos y los codos).

2. Otras medidas:

Hombre Mujer

- Altura de la cabeza 133 cm. 125 cm.
 - Altura de los ojos 122 cm. 115 cm.
 - Altura de la espalda 104 cm. 99 cm.
 - Altura de los codos 69 cm. 69 cm.
 - Altura de los muslos 66 cm. 65 cm.
 - Altura de la mano cerrada 38 cm. 42 cm.
 - Altura de los pies (puntas) 20 cm. 21 cm.
- (Anexo II, figura número 2).

4. Parámetros antropométricos de alcance y control.

Los usuarios de silla de ruedas, en general, tienen limitada la capacidad de alcance y control manual y visual, ya que la persona ha de actuar sentada.

1. Alcance y control manual sobre un plano horizontal.

Se consideran los siguientes parámetros básicos:

§ 20 Desarrollo y aplicación sobre barreras físicas y sensoriales

- Altura confortable para actuar desde la silla: 70-85 cm.
- Alcance frontal máximo en el plano: 60 cm.
- Alcance lateral máximo en el plano: 180 cm.
- Altura mínima libre bajo el plano para poder acercarse frontalmente: 67 cm.
- Profundidad mínima libre bajo el plano para poder acercarse frontalmente: 55 cm.

2. Alcance y control manual sobre un plano vertical.

Se consideran los siguientes parámetros básicos:

- Altura máxima confortable: 70-100 cm.
- Altura máxima para poder manipular objetos: 140 cm.
- Altura mínima para poder manipular objetos: 40 cm.
- Distancia no útil a partir de la intersección de dos planos verticales que forman un ángulo de 90°: 40 cm.

3. Alcance y control visual:

Se consideran los siguientes parámetros básicos:

- Altura máxima de la parte opaca de antepechos y protecciones al exterior: 60 cm.
- Altura máxima de un plano horizontal para tener visión de los objetos situados en él: 110 cm.
- Altura máxima de la base de un espejo para poder tener una visión completa de la propia cara: 80 cm. En caso de espejos colocados a una altura superior, habrá que inclinarlos respecto a la vertical para conseguir la misma visión.

ANEXO II

Para una mejor comprensión y aplicación del articulado se definen a continuación mediante figuras los parámetros normalizados

En cada figura se especifica el articulado y los parámetros a que hacen referencia.

En cualquier caso, el diseño de los elementos y objetos de aplicación de este Reglamento no está condicionado más que por los parámetros normalizados, de forma que la concreción definitiva corresponderá a los propios diseñadores.

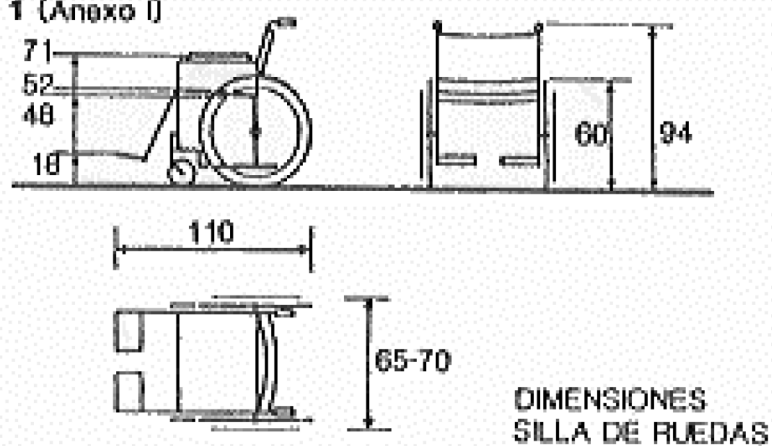
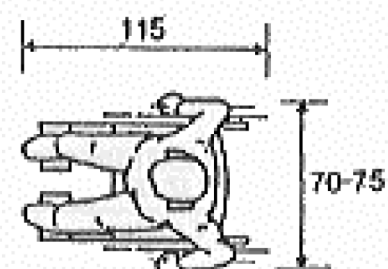
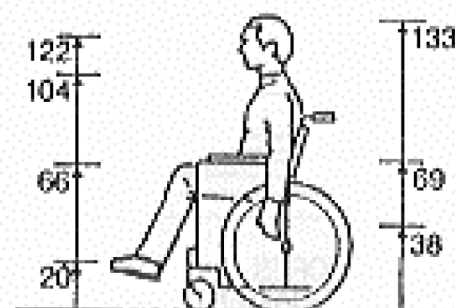
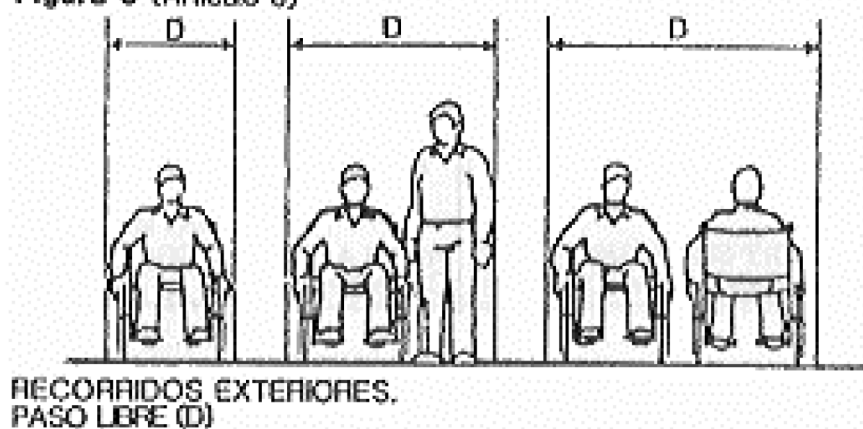
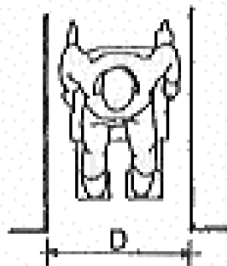
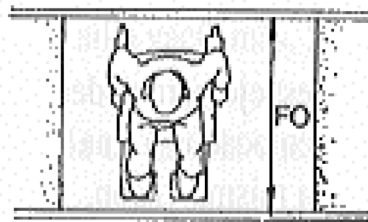
Figura 1 (Anexo I)**Figura 2 (Anexo I)****Figura 3 (Artículo 6)****PARAMETROS
ANTROPOMETRICOS**

Figura 4 (Artículo 6)



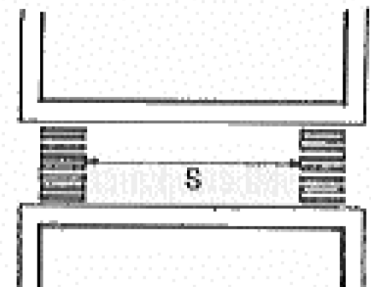
RECORRIDOS INTERIORES
PASO LIBRE (D)

Figura 5 (Artículo 6)



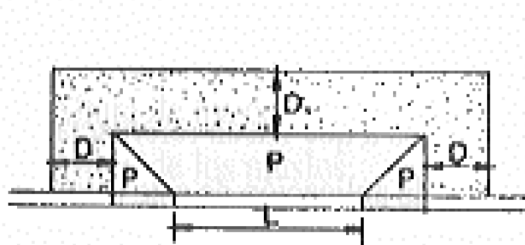
ISLETAS, VIALES RODADOS
FONDO (FO)

Figura 6 (Artículo 6)



PASOS PEATONALES
SEPARACION CONSECUTIVOS (S)

Figura 7



RECORRIDOS EXTERIORES
BORDILLO REBAJADO. LONGITUD (L), PENDIENTE (P)
BANDA SEÑALIZADORA PAVIMENTO. ANCHURA (D)

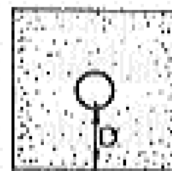


Figura 8 (Artículo 6)

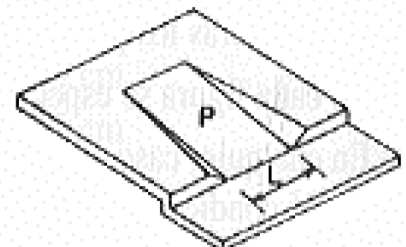
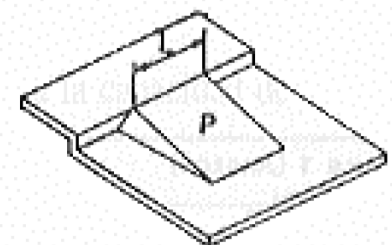


Figura 9 (Artículo 6)

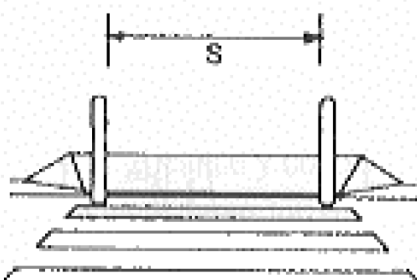


RECORRIDOS EXTERIORES
BANDA SEÑALIZADORA PAVIMENTO. ANCHURA (D)



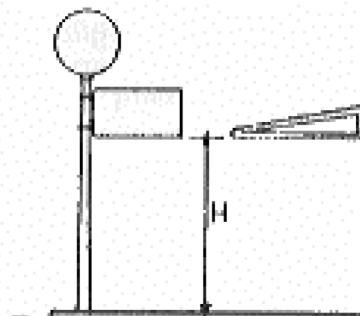
RECORRIDOS EXTERIORES
BORDILLO REBAJADO.
LONGITUD (L), PENDIENTE (P)

Figura 10 (Artículo 6)



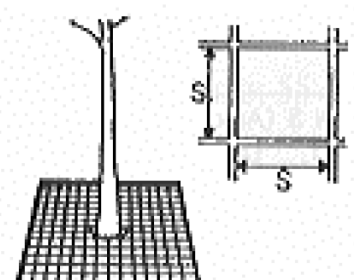
PROTECTORES
ANTI-APARCAMIENTO
SEPARACION (S)

Figura 11 (Artículo 6)

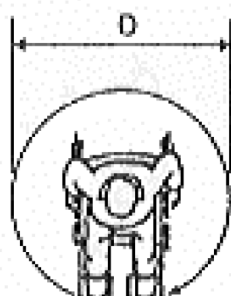


MOBILIARIO Y SEÑALIZACION
ALTURA DE COLOCACION (H)

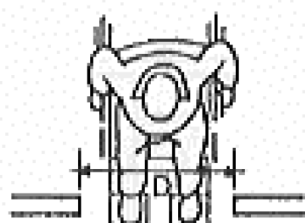
Figura 12 (Artículo 6)



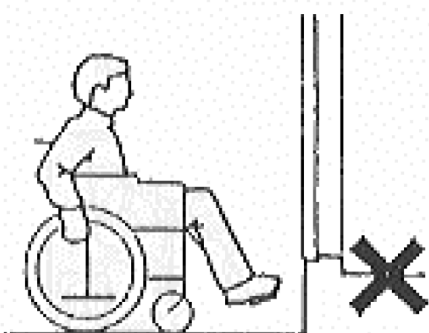
REJILLA PROTECTORA
CALADO (S)

Figura 13 (Artículo 6)

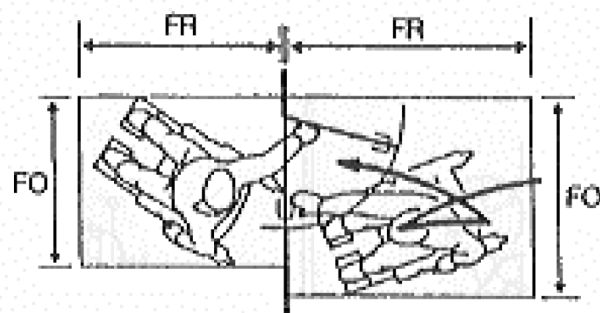
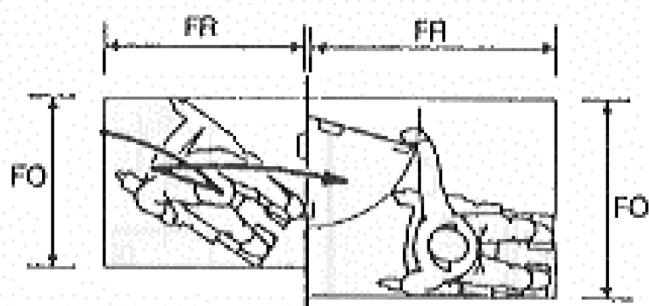
ESPACIO LIBRE, GIROS.
DIAMETRO (D)

Figura 15 (Artículo 6)

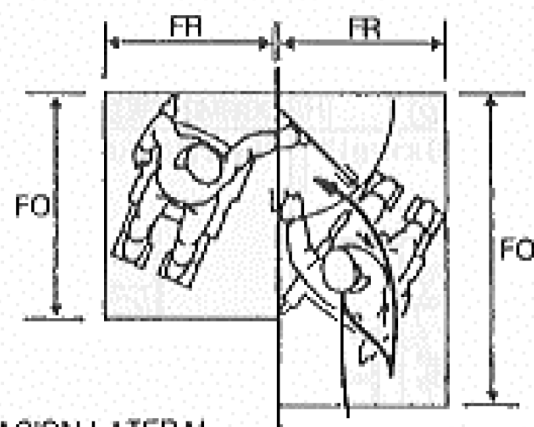
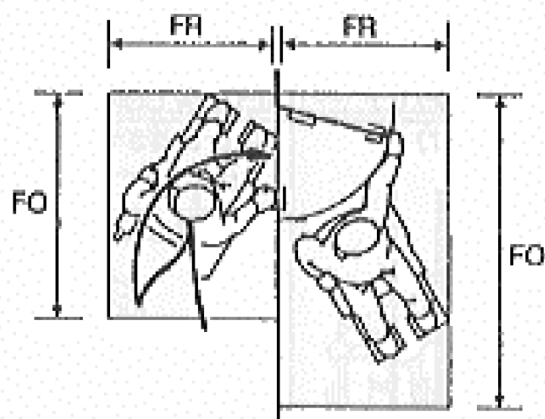
PUERTAS
PASO LIBRE (D)

Figura 16 (Artículo 6)

ESCALON UMBRAL Y
BORDILLO REBAJADO
ALTURA (H) PENDIENTE (P)

Figura 14 (Artículo 6)

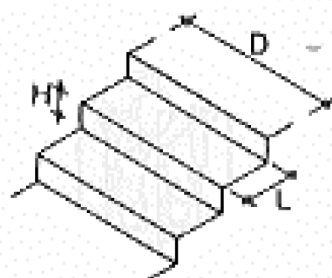
APROXIMACION FRONTAL



APROXIMACION LATERAL

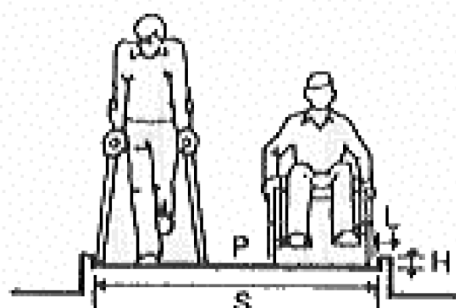
ESPACIO LIBRE APERTURA DE PUERTAS.
FRENTE (FR) FONDO (FO)

Figura 17 (Artículo 7)



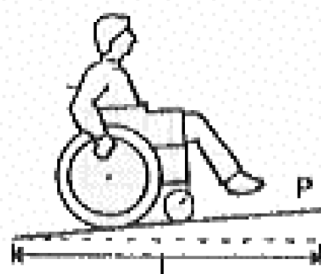
ESCALERAS PASO LIBRE (D)
ALTURA CONTRAHUELLA (H)
LONGITUD HUELLA (L)

Figura 18 (Artículo 7)



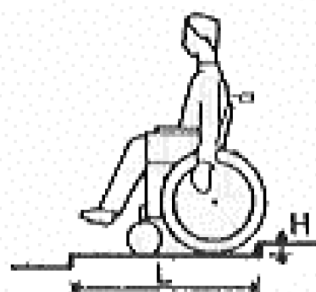
RAMPAS, PENDIENTE TRANSVERSAL (P)
PASO LIBRE (S) BORDILLO LATERAL, ALTURA (H) ANCHO (L)

Figura 19 (Artículo 7)



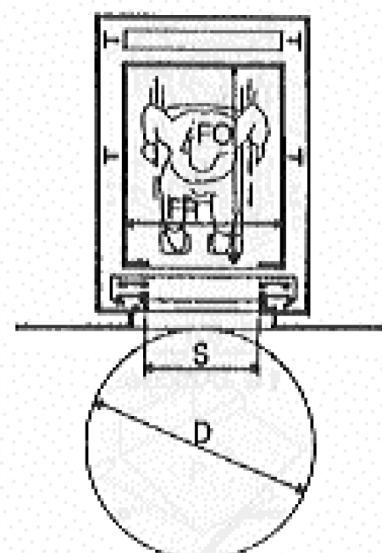
RAMPAS, PENDIENTE (P)
LONGITUD DEL TRAMO (L)

Figura 20 (Artículo 7)



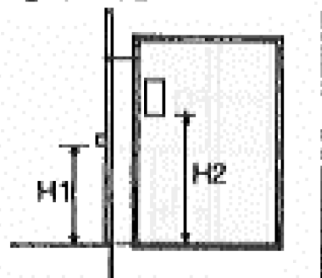
RAMPAS ESCALONADAS
LONGITUD HUELLA (L)
ALTURA CONTRAHUELLA (H)

Figura 21 (Artículo 7)



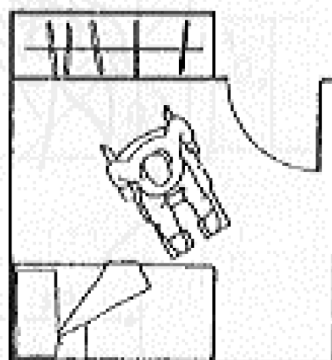
ASCENSORES
CABINAS, DIMENSIONES LIBRES
FRENTE (FR), FONDO (FO)
PUERTAS,
LUZ LIBRE (S)
ACCESO
DIAMETRO ESP. LIBRE (D)

Figura 22 (Artículo 7)



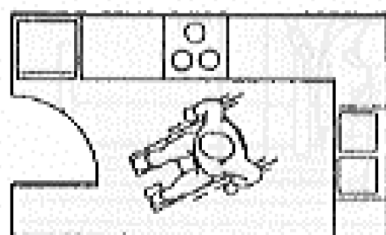
ASCENSORES
CUADRO DE MANDOS
ALTURA EN ACCESO (H1)
ALTURA EN CABINA (H2)

Figura 23 (Artículo 7)



DORMITORIOS

Figura 24 (Artículo 8)



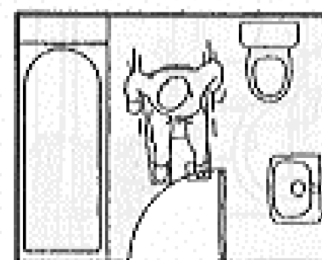
COCINAS

Figura 25 (Artículo 8)



CABINAS INODOROS

Figura 26 (Artículo 8)



BAÑOS

Figura 27 (Artículo 8)



VESTUARIOS

Figura 28 (Artículo 8)

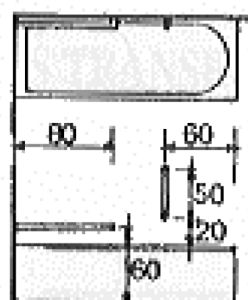
BARRAS TRANSFERENCIAS
BAÑERAS

Figura 29 (Artículo 8)

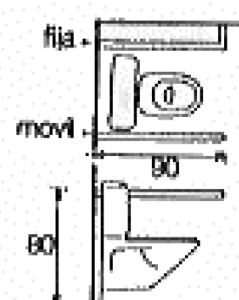
BARRAS TRANSFERENCIAS
INODOROS

Figura 30 (Artículo 8)

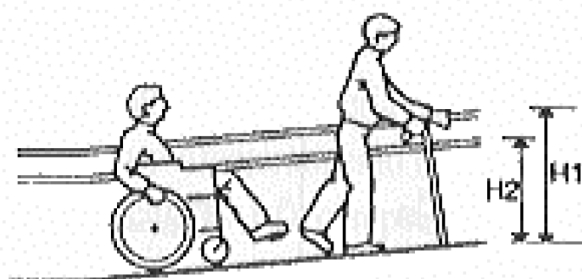
PASAMANOS
ESCALERAS Y RAMPAS. ALTURAS DE COLOCACION (H1) y (H2)

Figura 31 (Artículo 8)

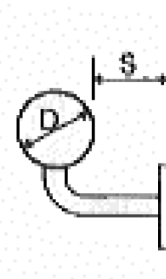
BARRAS Y PASAMANOS
DIAMETRO (D)
SEPARACION PARAMENTO (S)

Figura 32 (Artículo 8)

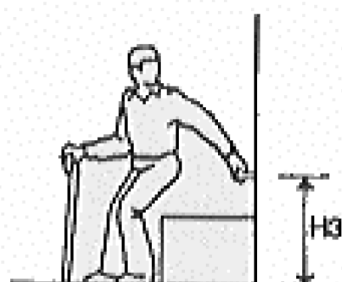
BARRAS
ALTURA DE COLOCACION (H3)

Figura 33 (Artículo 8)



PLANOS DE ASIENTO ALTURA (H)

Figura 34 (Artículo 8)

PLANOS DE TRABAJO
ALTURA (H)

Figura 35 (Artículo 8)

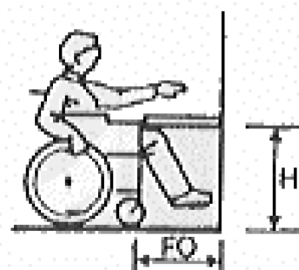
PLANOS DE TRABAJO
ALTURA (H) FONDO (FO)

Figura 36 (Artículo 8)

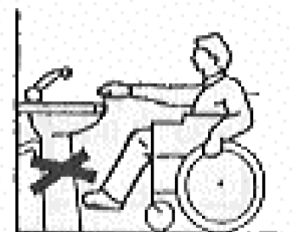
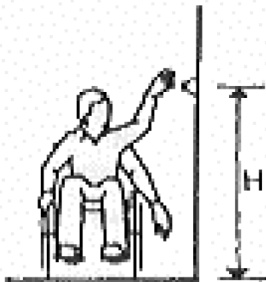
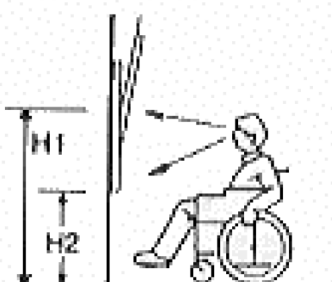
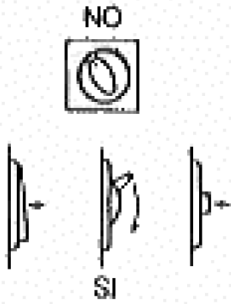
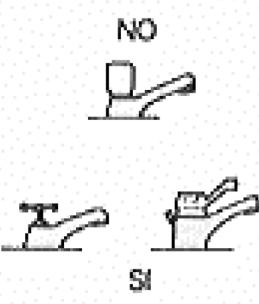
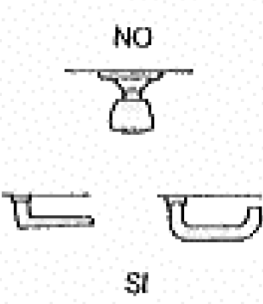
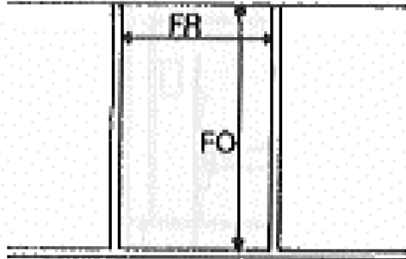
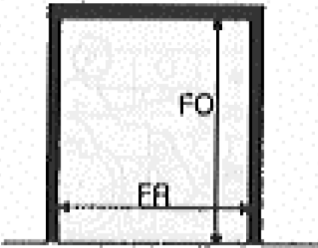
LAVABOS
ESPACIO LIBRE INFERIOR

Figura 37 (Artículo 8)  INTERRUPTORES ALTURA COLOCACIÓN (H)	Figura 38 (Artículo 8)  SEÑALIZADORES SIMULTANEOS ACUSTICOS Y LUMINOSOS	Figura 39 (Anexo I)  CONO VISUAL ALTURAS LIMITE (H1 y H2)
Figura 40 (Artículo 8)  INTERRUPTORES	Figura 41 (Artículo 8)  GRIFERIA	Figura 42 (Artículo 8)  MANILLAS
Figura 43 (Artículo 8)  APARCAMIENTOS EN BATERIA DIMENSIONES LIBRES FRENTE (FR). FONDO (FO).	Figura 45 (Artículo 9)  SÍMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESIBILIDAD	
Figura 44 (Artículo 8)  GARAGES DIMENSIONES LIBRES FRENTE (FR). FONDO (FO).		

§ 21

Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 149, de 13 de diciembre de 2006
«BOE» núm. 4, de 4 de enero de 2007
Última modificación: 1 de abril de 2022
Referencia: BOE-A-2007-191

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral de Cooperativas de Navarra.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Foral 12/1996, de 2 de julio, de Cooperativas de Navarra ha demostrado ser, durante su vigencia, un instrumento eficaz para la defensa del movimiento cooperativo en nuestra Comunidad Foral ante los retos a los que se ha visto sometido tras nuestra incorporación a Europa, propiciando los mecanismos jurídico-económicos necesarios a tal finalidad.

Efectivamente, el mencionado texto legal, referente en muchos aspectos para la regulación jurídica de las sociedades cooperativas de otras Comunidades Autónomas, especialmente en lo que respecta a las cooperativas agrarias, ha satisfecho en gran medida las expectativas que en el momento de su promulgación generó.

No obstante lo cual, transcurridos diez años desde la fecha de su publicación, se hace necesaria su actualización atendiendo a las peticiones formuladas desde los distintos sectores del cooperativismo navarro, en especial desde el agrario para dar respuesta al plan de reestructuración de sus cooperativas, por lo que esta Ley Foral regula las siguientes novedades respecto a la anterior Ley Foral de Cooperativas de Navarra, ya mencionada, que, sucintamente expuestas, son:

Se reducen de cinco a tres el número mínimo de socios para constituir cooperativas de trabajo asociado, facilitando de esa manera su constitución y la creación de puestos de trabajo en las empresas de economía social.

Se amplían los supuestos para adquirir la condición de socio colaborador.

Igualmente se amplía del 25 al 50 por 100 del valor de adquisición del inmovilizado el límite para atribuir a la Asamblea General la determinación de la política de inversiones a realizar en dichas entidades, reduciéndolo en el mismo tanto por 100 respecto a las facultades atribuidas al Consejo Rector de las mismas.

Se permite el nombramiento como consejeros de personas cualificadas que no ostenten la condición de socio, siempre que no excedan de un tercio del total de los mismos.

Se establecen nuevos preceptos al objeto de adecuar a las necesidades actuales las cooperativas de segundo grado en cuanto a su régimen de capital social, fondos y demás aspectos económicos que les son de aplicación.

Se fomentan nuevas vías de financiación para los procesos de reconversión, integración y relanzamiento de cooperativas, dentro del proceso de reestructuración del sector de las cooperativas agrarias, con cargo a los fondos de las mismas.

Se fortalece la posición de la cooperativa respecto sus socios en el supuesto de la existencia de pérdidas dentro de un ejercicio económico determinado.

Se regula la figura de la transformación de cooperativas en sociedades civiles o mercantiles, así como a la inversa, la transformación de sociedades y agrupaciones de carácter no cooperativo en sociedades cooperativas.

Se matiza el objeto social de las distintas subclases de las cooperativas agrarias.

Se amplía, para las cooperativas agrarias, de cinco a diez votos la ponderación del voto del socio en la asamblea general, sin que la misma pueda ser inferior a tres votos.

Se permite la existencia de un Consejo Social para aquellas cooperativas de trabajo asociado que cuenten con más de 50 socios trabajadores.

Se regula el voto ponderado en las cooperativas de servicios.

Se instaure la figura de las cooperativas de iniciativa social, incorporando lo establecido respecto a las mismas por la Ley Foral 5/2006, de 11 de abril, de modificación de la Ley Foral 12/1996, de 2 de julio, de Cooperativas de Navarra, para la adición de la regulación de las cooperativas de iniciativa social.

Se regulan las figuras jurídicas del Grupo Cooperativo, de la Cooperativa Mixta y de la Cooperativa Integral.

Finalmente, se acomoda a la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, en cuanto a su ámbito de aplicación, clarificándolo de tal forma que esta Ley Foral será aplicable a todas las sociedades cooperativas con domicilio en la Comunidad Foral de Navarra que desarrollen con carácter principal su actividad cooperativizada en la misma.

La presente Ley Foral se dicta en ejercicio de la competencia exclusiva que el artículo 44.27 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra atribuye a la Comunidad Foral en materia de «Cooperativas, Mutualidades no integradas en la Seguridad Social y Pósitos, conforme a la legislación general en la materia».

La Ley Foral se estructura en 88 artículos distribuidos en tres títulos, cuatro disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y cuatro finales.

TÍTULO I

De las cooperativas en general

CAPÍTULO I

Régimen general de las cooperativas

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Esta Ley Foral será de aplicación a cuantas cooperativas realicen su actividad societaria típica con carácter principal en Navarra, sin perjuicio de que las relaciones con terceros o actividades instrumentales de su objeto se realicen fuera de la misma.

Artículo 2. *Concepto y caracteres.*

Las cooperativas son sociedades que, ajustándose en su organización y funcionamiento a los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional en los términos establecidos en esta Ley Foral, realizan, en régimen de empresa en común, cualquier actividad económico-social al servicio de sus miembros y en interés de la comunidad.

Artículo 3. Denominación.

1. En la denominación de toda sociedad cooperativa se incluirán necesariamente las palabras «sociedad cooperativa» o, en abreviatura, «S. Coop.».
2. Ninguna otra entidad, sociedad o empresa podrá utilizar el término «cooperativa».
3. Ninguna sociedad cooperativa podrá adoptar denominación idéntica o que induzca a confusión con la de otra ya existente.

Artículo 4. Domicilio.

Las cooperativas sujetas a esta Ley Foral deberán tener su domicilio social en Navarra.

Artículo 5. Autonomía.

Las sociedades cooperativas elaborarán, aprobarán y aplicarán sus estatutos con plena autonomía, sin más limitaciones que las establecidas en esta Ley Foral o en otras disposiciones que les sean de aplicación.

Artículo 6. Personalidad jurídica.

La sociedad cooperativa quedará constituida y tendrá personalidad jurídica desde el momento en que se inscriba la escritura pública de constitución de la misma en el Registro de Cooperativas de Navarra.

Artículo 7. Capital social.

El capital social de las cooperativas de primer grado reguladas en el Capítulo I del Título II de esta Ley Foral no será inferior a 1.500 euros expresado en la indicada moneda, salvo en el supuesto de las cooperativas educacionales a que se refiere el artículo 76, cuyo capital social mínimo queda fijado en 600 euros.

La aportación obligatoria mínima al capital social de cada socio no podrá ser inferior a 60 euros, salvo en las indicadas cooperativas educacionales cuyos socios no estarán sujetos a tal obligación.

En el momento de la constitución, el capital deberá hallarse suscrito íntegramente y desembolsado al menos en un 25 por 100 de su importe por los socios promotores de la cooperativa.

Artículo 8. Responsabilidad.

1. La responsabilidad de los socios podrá ser limitada o ilimitada según dispongan los estatutos. A falta de disposición expresa, la responsabilidad de los socios por las deudas sociales frente a terceros estará limitada a las aportaciones al capital social suscritas, con independencia de que estén o no desembolsadas.

2. La responsabilidad de los socios tendrá carácter mancomunado o solidario según dispongan los estatutos. A falta de disposición expresa, se entenderá que la responsabilidad de los socios tiene carácter mancomunado.

Artículo 9. Juntas, secciones y grupos.

Los estatutos podrán establecer la posibilidad de constitución, funcionamiento y desarrollo de juntas, secciones o grupos dentro de una cooperativa para la realización de actividades específicas, con cuentas de explotación diferenciadas y sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa.

Artículo 10. Operaciones con terceros.

1. Si así consta en sus estatutos, las cooperativas podrán operar con personas no socias, tanto físicas como jurídicas, debiendo destinar todas ellas el 50 por 100 del resultado de estas operaciones al Fondo de Reserva Obligatorio y el restante 50 por 100 al Fondo de Reserva Voluntario.

2. Quedarán exceptuadas de lo anterior las cooperativas de trabajo asociado, cuya finalidad es precisamente la realización de actividades con terceros.

Artículo 11. *Relaciones cooperativas.*

1. Las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por las cooperativas a los socios para el cumplimiento de sus fines sociales, ya sean producidos por ellas o adquiridos a terceros, no tendrán la consideración de ventas.

2. Las aportaciones de bienes y productos hechas por los socios a la cooperativa para el cumplimiento de sus fines tampoco tendrán dicha consideración.

CAPÍTULO II

De la constitución de las cooperativas

Artículo 12. *Asamblea constituyente.*

1. Para la creación de toda sociedad cooperativa, la asamblea constituyente, integrada por los promotores, deberá adoptar acuerdos, al menos, sobre los siguientes extremos:

- a) Aprobación del proyecto de estatutos sociales.
- b) Forma y plazos en que deberán suscribirse y desembolsarse las aportaciones al capital social.
- c) Designación del gestor o gestores que han de realizar los actos necesarios para la inscripción de la proyectada sociedad cooperativa.
- d) Nombramiento, de entre los promotores, de quienes una vez constituida la sociedad han de integrar el primer Consejo Rector, así como de interventor o interventores, según se dispone en esta Ley Foral.
- e) Designación, de entre los promotores, de las personas que han de otorgar la escritura de constitución.

2. El acta de la asamblea constituyente recogerá todos los acuerdos adoptados y contendrá la relación de promotores, con detalle completo de su identificación, y la forma, condición o carácter con que se incorporan a la cooperativa.

El acta será certificada por el promotor que ejerza las funciones de secretario de la asamblea constituyente, con el visto bueno del presidente de la misma.

3. En tanto la cooperativa no obtuviere su inscripción, deberá añadir a su denominación las palabras «en constitución».

4. Los gestores designados actuarán en nombre de la futura sociedad y realizarán las actividades necesarias para su constitución.

Responderán solidariamente del cumplimiento de los actos y contratos celebrados en nombre de la proyectada cooperativa antes de su inscripción, quienes los hubiesen realizado.

Los referidos actos y contratos serán asumidos por la cooperativa, a todos los efectos, previa aprobación en Asamblea General celebrada en un plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de la inscripción.

Artículo 13. *De los estatutos.*

1. Los estatutos de las sociedades cooperativas deberán adecuarse a lo dispuesto en esta Ley Foral y contendrán, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Denominación.
- b) Objeto social.
- c) Domicilio.
- d) Duración.
- e) Ámbito territorial de actuación.
- f) El capital social mínimo, valor de título, aportación obligatoria mínima de cada socio y sistema de transmisión de las participaciones sociales.
- g) Criterios para la distribución de excedentes, con determinación de los porcentajes mínimos a destinar al Fondo de Reserva Obligatorio, y al de Educación y Promoción Social, así como destino general de este último fondo.

h) Régimen de los órganos de gobierno de la sociedad cooperativa en el que se concreten la composición, funciones, procedimientos de actuación, mayorías en acuerdos, derecho de voto y garantías de los socios y asociados, en su caso.

i) Los requisitos objetivos y procedimiento de admisión, baja y expulsión de los socios, derecho de reembolso de las aportaciones y plazos para su ejercicio.

j) Normas de disciplina social.

k) Causas y procedimiento de disolución y liquidación de la sociedad cooperativa.

l) Cualquier otra exigencia impuesta por esta Ley Foral.

2. Los estatutos podrán ser objeto de desarrollo mediante reglamentos de régimen interno.

Artículo 14. *Calificación previa de las cooperativas.*

Los promotores deberán solicitar del Registro de Cooperativas de Navarra la calificación favorable del proyecto de estatutos elaborado conforme a lo establecido en esta Ley Foral.

Artículo 15. *Escritura de constitución.*

La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública otorgada por las personas designadas por la asamblea constituyente, salvo que lo sea por la totalidad de los promotores, con sujeción a los acuerdos adoptados al efecto.

La escritura pública de constitución de la sociedad cooperativa recogerá los siguientes extremos:

a) Relación de promotores y datos para su identificación.

b) La voluntad de fundar una sociedad cooperativa con el objeto y alcance señalados en los propios estatutos.

c) Estatutos de la sociedad, calificados favorablemente por el Registro de Cooperativas de Navarra.

d) Declaración haciendo constar que los promotores han desembolsado al menos el 25 por 100 de la aportación obligatoria para adquirir la condición de socio, así como la forma y plazo para el desembolso del resto de su aportación.

La suma de la totalidad de las aportaciones desembolsadas no podrá ser inferior al importe del capital mínimo fijado en los estatutos.

e) Designación de las personas que, una vez constituida la sociedad, integrarán el primer Consejo Rector, así como la de interventor o interventores.

f) Determinación del importe en metálico, bienes o derechos que cada socio aporte, indicando la valoración atribuida a las aportaciones no dinerarias y el número de títulos recibidos por cada uno de los socios.

g) Objeto social preferente.

Artículo 16. *Inscripción.*

En el plazo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución de la sociedad, los gestores o promotores designados por los otorgantes de la misma deberán solicitar su inscripción en el Registro de Cooperativas de Navarra.

CAPÍTULO III

Del Registro de Cooperativas

Artículo 17. *Registro de Cooperativas de Navarra.*

1. El Registro de Cooperativas de Navarra asumirá las funciones de calificación, inscripción y certificación de los actos enumerados en el apartado 2 de este artículo relativos a las sociedades cooperativas y sus asociaciones.

El Registro es público y se ajustará en su funcionamiento a los principios de legalidad, legitimación y publicidad material y formal.

2. Se inscribirán obligatoriamente en este Registro los siguientes actos:

- a) La constitución de la entidad.
- b) Su fusión y escisión.
- c) Su descalificación.
- d) Su disolución y liquidación.
- e) La modificación de estatutos sociales así como la adecuación de los mismos a esta Ley Foral.
- f) El otorgamiento de poderes de gestión y administración, así como la modificación, revocación y sustitución de los mismos.
- g) El nombramiento, cese y revocación de miembros del Consejo Rector, así como de los interventores de cuentas y de los socios liquidadores en el proceso de disolución.
- h) El cambio de domicilio social.
- i) Los acuerdos intercooperativos a que se refiere el artículo 81 de esta Ley Foral.

3. La inscripción de los actos de las letras a), b), c), d), e) y f) se practicará a solicitud de parte interesada, a la que se acompañará necesariamente una copia autorizada y una copia simple de la escritura pública en la que conste el acto, o bien, salvo en el supuesto de constitución, de oficio en virtud de resolución judicial o administrativa.

4. Para la inscripción de los actos de las letras g), h), e i), será suficiente la certificación del acuerdo del Consejo Rector con las firmas de su Secretario y Presidente legitimadas notarialmente o autenticadas por el responsable del Registro de Cooperativas de Navarra o el Secretario del Ayuntamiento del domicilio social de la entidad.

5. Salvo en el supuesto del acto de constitución, las sociedades cooperativas deberán remitir la preceptiva documentación al Registro en el plazo de treinta días naturales, contados a partir del siguiente a aquél en que se produjo el acto.

6. Se depositarán obligatoriamente en el Registro de Cooperativas de Navarra, con la pertinente anotación registral en el libro de inscripción, a efectos de la certificación de los datos que contengan o de su exhibición a quien lo solicite, los siguientes documentos:

- a) Las cuentas correspondientes a cada ejercicio económico aprobadas por la Asamblea General comprensivas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria de actividades, elaboradas de acuerdo a la normativa vigente en cada momento.
- b) Los libros y documentación relativos al tráfico de la entidad en el supuesto de liquidación de la misma tal y como lo establece el artículo 63 de esta Ley Foral.
- c) Los reglamentos de régimen interno que se elaboren.

Será suficiente para practicar la anotación registral de estos actos la presentación, junto a la documentación objeto de depósito, de la certificación a que se refieren las letras g), h) e i) del apartado 2.

7. El depósito de los documentos se realizará por las sociedades cooperativas en el plazo de dos meses, contados a partir de la fecha de celebración de la Asamblea General en la que se aprobaron los actos en ellos contenidos.

Artículo 18. *Tracto sucesivo.*

La inscripción del nombramiento y cese de consejeros, interventores y liquidadores requerirá la previa inscripción de los anteriores que se hubiesen producido, pudiendo practicarse mediante acta de notoriedad cuando concurren circunstancias excepcionales.

Artículo 19. *Libros del Registro.*

El Registro de Cooperativas de Navarra llevará los siguientes libros:

- a) Diario.
- b) De inscripción de sociedades cooperativas.
- c) De inscripción de asociaciones cooperativas.

CAPÍTULO IV

De los socios

Artículo 20. *De los socios en general.*

1. Las cooperativas de primer grado estarán integradas, al menos, por cinco socios. Se exceptúan de esta norma general las cooperativas de trabajo asociado las cuales estarán integradas por, al menos, tres socios.

Para las de segundo y ulterior grado serán suficientes dos cooperativas.

2. Podrán tener la condición de socios de las cooperativas de primer grado tanto las personas físicas como las jurídicas. En ningún caso se podrán constituir cooperativas de primer grado formadas exclusivamente por personas jurídicas.

Artículo 21. *De los socios de trabajo.*

1. Son socios de trabajo las personas físicas cuya actividad societaria consiste en la prestación de su trabajo personal en la cooperativa.

2. Los estatutos de las cooperativas, a excepción de las de trabajo asociado y de las agrarias cuyo objeto sea la puesta en común de tierras u otros medios de producción a fin de crear y gestionar una empresa o explotación agraria mediante el personal trabajo de sus socios, podrán prever el sistema por el que los trabajadores puedan adquirir, desde el inicio de su incorporación al trabajo, la cualidad de socios de trabajo.

3. El número total de votos de los socios de trabajo y excedentes no podrá alcanzar, en ningún caso, la quinta parte de los votos totales de la Asamblea.

4. Asimismo, los estatutos de las cooperativas que prevean la admisión de los socios de trabajo, deberán fijar los criterios que aseguren, en congruencia con los principios que inspiran la sociedad cooperativa, la participación de estos socios en las obligaciones y derechos económicos.

5. Serán de aplicación a los socios de trabajo las normas establecidas en esta Ley Foral para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado.

Artículo 22. *Adquisición de la condición de socio.*

1. Los estatutos establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio.

2. La solicitud de admisión se formulará por escrito al Consejo Rector, el cual resolverá en un plazo máximo de dos meses a contar desde su presentación. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá aprobada la admisión.

No podrán ser causas denegatorias de la admisión las vinculadas a ideas políticas, sindicales, religiosas, de raza, lengua, sexo o estado civil.

En todo caso, denegada la admisión, podrá el solicitante recurrir ante la Asamblea General en el plazo de treinta días a contar desde la notificación de la denegación, debiendo ésta resolver en la primera sesión que celebre.

3. Adquirida la condición de socio, la pertenencia de éste a la cooperativa tendrá carácter indefinido.

No obstante podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada si así lo prevén los estatutos y se acuerda en el momento de la admisión. Los derechos y obligaciones derivados de tales vínculos serán en todo caso equivalentes a los del resto de socios de la cooperativa y deberán ser regulados en los estatutos.

En ningún caso, el conjunto de los socios vinculados temporalmente a la sociedad podrá ser superior a la quinta parte del número de socios de carácter indefinido, ni el total de sus votos exceder del indicado límite.

Artículo 23. *Clases de baja y responsabilidad.*

1. Baja voluntaria: Cualquier socio puede causar baja voluntariamente en la cooperativa, siempre que, siguiendo el procedimiento previsto en los estatutos, preavise por escrito al Consejo Rector con una antelación mínima de tres meses. Éste calificará la baja voluntaria

como justificada o no justificada una vez atendidas las circunstancias que concurran en el caso.

No obstante, los estatutos podrán exigir la permanencia del socio por un tiempo no superior a los diez años desde su admisión, quedando exceptuados de cumplir tal obligación los socios que incurran en el supuesto de baja justificada que prevean los indicados estatutos.

2. Baja obligatoria: Cesará obligatoriamente en su condición de socio el que pierda los requisitos exigidos en los estatutos o en esta Ley Foral para ser socio de la cooperativa de la clase de que se trate o deje de reunirlos en relación con el ámbito de la misma.

La baja obligatoria será acordada, de oficio o a petición de cualquier socio, por el Consejo Rector previa audiencia del interesado.

3. La responsabilidad de un socio después de su baja por las obligaciones asumidas por la cooperativa con anterioridad se extenderá a un periodo máximo de cinco años a contar desde la pérdida de la condición de socio.

Para calcular las indicadas obligaciones se tendrá en cuenta el importe pendiente de capitalizar por la entidad de acuerdo con el balance siguiente a la fecha de baja una vez aprobado por la Asamblea General, en el cual se tendrá en cuenta respecto al socio la parte que le correspondería sufragar de dichas obligaciones e inversiones aprobadas, de haber seguido como socio, calculándose las mismas sobre la actividad desarrollada por el socio en los tres últimos ejercicios económicos.

La cuantía pendiente de capitalizar se calculará, a su vez, determinando la diferencia existente entre los inmovilizados y los recursos propios de la sociedad.

En todo caso el socio será responsable, en la cuota parte que le corresponda, de las pérdidas generadas por la cooperativa con anterioridad a su baja, calculada sobre el balance aprobado en la Asamblea General siguiente a la fecha de dicha baja.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en el supuesto de fallecimiento del socio, los derechohabientes del mismo que no deseen adquirir la condición de socio, verán limitada la responsabilidad que le pudiera corresponder al causante por las obligaciones descritas anteriormente al importe del capital social que aquellos tuvieran reconocido.

Artículo 24. *Expulsión.*

1. El acuerdo de expulsión como socio, por razón de falta muy grave previamente tipificada en los estatutos, será adoptado por el Consejo Rector previa la instrucción de un expediente en el que se dará audiencia al interesado.

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso ante la Asamblea General en los términos previstos en los estatutos y demás disposiciones de aplicación, sin perjuicio de la competencia jurisdiccional. La Asamblea General resolverá mediante votación secreta en la primera sesión que celebre.

2. En las cooperativas de trabajo asociado y en las demás clases de cooperativas en relación a sus socios de trabajo, el acuerdo de expulsión como socio, adoptado por el Consejo Rector, será inmediatamente ejecutivo.

3. La responsabilidad de los socios en el supuesto de expulsión operará del mismo modo que en el artículo anterior.

Artículo 25. *Derechos de los socios.*

Los socios de las cooperativas tendrán los siguientes derechos:

- a) A participar en las actividades y servicios de la cooperativa.
- b) A participar con voz y voto en la adopción de los acuerdos de la Asamblea General y, muy especialmente, elegir y ser elegido para los cargos de los órganos sociales.
- c) A las compensaciones económicas derivadas del régimen de la sociedad cooperativa en lo que se refiere a la actualización y devolución de las aportaciones, al interés limitado de dichas aportaciones, en su caso, así como a los retornos y a la liquidación en caso de baja.
- d) A los demás que resulten de las normas legales y de los estatutos de la entidad.

Artículo 26. Derecho de información.

1. Los socios de las cooperativas tendrán derecho a exigir información del Consejo Rector sobre los aspectos económicos, sociales, de actividad y cualquiera otro que haga referencia a la marcha de la cooperativa.

2. Al objeto de garantizar el derecho de información se adoptarán las siguientes medidas:

a) El Consejo Rector facilitará a todos los socios el texto de los estatutos y de los reglamentos, si los hubiere, y de las modificaciones que se fuesen introduciendo, las actas de las asambleas generales y copia certificada de los acuerdos del Consejo Rector en el caso de que lo solicite el socio al que los acuerdos se refieran personal o particularmente.

b) Del mismo modo, el Consejo Rector, el presidente, los interventores de cuentas y cualquier otro órgano, tendrán la obligación de facilitar la información que el socio solicite, en el supuesto establecido en la letra anterior.

c) Dos veces al año el Consejo Rector presentará a los socios un informe sobre la marcha de la cooperativa.

d) El derecho de información podrá ejercitarse directamente en la asamblea o, en cualquier momento, mediante escrito razonado.

3. Podrá denegarse la información solicitada cuando el proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa, o la solicitud sea reiterada o claramente injustificada a criterio del Consejo Rector.

No obstante, no procederá la denegación cuando la información solicitada en los supuestos del apartado 2 de este artículo, haya de proporcionarse en el acto de la Asamblea General y la solicitud sea apoyada por más de la mitad de los votos presentes y representados.

4. En caso de incumplimiento de la obligación de informar, el socio podrá reclamar ante la jurisdicción ordinaria.

Artículo 27. Obligaciones de los socios.

Los socios tendrán las obligaciones derivadas de las leyes y de los estatutos y, en especial, las siguientes:

a) Participar plenamente en las actividades y servicios de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos y desarrollados en los acuerdos de los órganos de gobierno.

b) Asistir a las asambleas generales, acatar y cumplir sus acuerdos y aceptar los cargos y funciones que les sean encomendados, salvo justa causa debidamente acreditada.

c) Guardar lealtad a la cooperativa, respeto a sus órganos de gobierno, secreto profesional de las actividades, proyectos y planes en relación a terceros, así como evitar todo tipo de competencia o cualquier posibilidad de prevalerse de la condición de socio para desarrollar actividades especulativas, fraudulentas o contrarias a las leyes.

d) Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social en la forma y plazos previstos.

Artículo 28. Régimen disciplinario.

Los estatutos establecerán las normas de disciplina social, la tipificación de las faltas y sanciones, su prescripción, el procedimiento sancionador y los recursos que puedan interponerse.

Artículo 29. De los asociados.

1. El Consejo Rector podrá conceder la condición de asociados a los que cesen como socios de la entidad por causa justificada, a los derechohabientes en caso de fallecimiento del socio y a los que los estatutos otorguen tal posibilidad por haberse constituido en cualquier otra situación de naturaleza análoga.

2. Las citadas personas, físicas o jurídicas, deberán solicitarlo por escrito al Consejo Rector, quien resolverá en el plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de

la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá aprobada la admisión del solicitante como asociado.

3. Los estatutos de la sociedad regularán el régimen jurídico y económico aplicable a esta figura, manteniendo como mínimo y en cualquier caso las siguientes particularidades:

a) Tendrán derecho a recibir el interés pactado por sus aportaciones al capital social, a la actualización de estas aportaciones y a su reembolso en las mismas condiciones que los socios.

b) No tendrán derecho a retornos, aunque podrán utilizar los servicios de la cooperativa.

c) Tendrán derecho a participar en las asambleas generales con voz, pero sin voto, no pudiendo formar parte del Consejo Rector ni ser nombrados interventores de cuentas o liquidadores, aunque sí ostentar cargos honoríficos en la entidad cuando lo prevean sus normas estatutarias.

d) Su responsabilidad estará limitada a sus aportaciones al capital social.

e) Tendrán derecho a ser informados de la marcha de la cooperativa en los términos previstos en el artículo 26 de esta Ley Foral.

f) Los asociados no estarán obligados a realizar nuevas aportaciones obligatorias al capital social, pudiendo sin embargo la Asamblea General autorizarles para que realicen aportaciones voluntarias al mismo.

Artículo 30. *De los socios colaboradores.*

1. Tendrán la consideración de socios colaboradores aquellas cooperativas y sus socios con las que se haya suscrito el correspondiente acuerdo intercooperativo a que se refiere el artículo 81 de esta Ley Foral. Asimismo, podrán tener dicha consideración las sociedades controladas por cooperativas y las entidades públicas.

2. Podrán adquirir la condición de socios colaboradores, las personas físicas que sin poder realizar plenamente el objeto social cooperativo, puedan colaborar en la consecución del mismo. Sus derechos y obligaciones se regularán por lo dispuesto en los estatutos sociales, y, en lo no previsto por éstos, por lo pactado entre las partes.

3. Los estatutos regularán el régimen jurídico de los socios colaboradores, conforme a los siguientes principios:

a) Tendrán los mismos derechos y obligaciones en el ámbito societario que el resto de socios.

b) La suma de sus votos en conjunto, tanto en la Asamblea General como en el Consejo Rector, no podrá ser superior a un quinto del total de los votos sociales en el órgano respectivo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 67 de esta Ley Foral.

c) Los socios colaboradores, en función de su participación en la actividad cooperativizada, tendrán derecho a participar en los resultados de la cooperativa si así lo prevén expresamente los estatutos.

d) La representación de los socios colaboradores vendrá asignada a la cooperativa de la que son socios. En el supuesto de una cooperativa de segundo grado, el voto proporcional previsto en el artículo 81.2 vendrá determinado por la participación de la actividad de los socios colaboradores, sin que exista la limitación expuesta en la letra b) anterior.

CAPÍTULO V

De los órganos de la sociedad cooperativa

Artículo 31. *Órganos sociales.*

Son órganos de la sociedad cooperativa los siguientes:

a) Asamblea General.

b) Consejo Rector.

c) Interventor o Interventores de Cuentas.

Artículo 32. *De la Asamblea General.*

La Asamblea General, constituida por los socios y, en su caso, por los asociados y socios colaboradores, es el órgano superior deliberante y de decisión de la sociedad cooperativa, expresando su voluntad social mediante acuerdos que son vinculantes y obligatorios incluso para los disidentes y no asistentes.

Artículo 33. *Competencias de la Asamblea General.*

1. La Asamblea General tendrá atribuidas las siguientes competencias:

- a) Elegir y revocar a los miembros del Consejo Rector y a los interventores de cuentas.
- b) Examinar la gestión del consejo y aprobar las cuentas, balances, distribución de excedentes, retornos e imputación de pérdidas y la política de inversiones a realizar, siempre que éstas superen el 50 por 100 del valor de adquisición del inmovilizado de la cooperativa y de los recursos propios establecidos en el artículo 47 de esta Ley Foral.
- c) Aprobar, en su caso, el reglamento de régimen interno y adoptar los acuerdos necesarios para la organización y funcionamiento, así como la fusión, disolución y liquidación de la sociedad cooperativa.
- d) La modificación de los estatutos.
- e) Cualquier otra competencia que le atribuyan los estatutos o esta Ley Foral.

2. La Asamblea no podrá delegar su competencia para decidir sobre los asuntos señalados en las letras a), b) c) y d) del apartado anterior.

Artículo 34. *Clases.*

Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias.

La Asamblea General ordinaria tiene por objeto examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales, resolver la imputación de los excedentes o, en su caso, de las pérdidas, y establecer la política general de la sociedad cooperativa.

Esta asamblea deberá celebrarse al menos una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre de cada ejercicio.

Todas las demás asambleas generales tendrán el carácter de extraordinarias.

Artículo 35. *Funcionamiento.*

1. La Asamblea General se celebrará en la localidad del domicilio social de la cooperativa o en cualquier otro fijado por su Consejo Rector.

Se considerará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando se encuentren presentes o representados más de la mitad de los votos sociales y, en segunda convocatoria, con la asistencia que se establezca en los estatutos de cada cooperativa.

Los estatutos determinarán las normas para la celebración de las asambleas, plazos y publicidad de la convocatoria y cualquier otro extremo necesario para su normal funcionamiento. No obstante, no se precisará de previa convocatoria para su celebración, si estando presentes todos los socios, asociados, y socios colaboradores, acuerdan por unanimidad celebrarla tras fijar el orden del día de los asuntos a tratar en ella.

Las asambleas generales estarán presididas por el Presidente del Consejo Rector, actuando como Secretario el que lo sea del Consejo y su desarrollo se ajustará al orden del día fijado y al procedimiento previsto en los estatutos, participando en ella los socios, asociados y socios colaboradores, por sí o representados, no pudiéndose ostentar más de dos representaciones.

2. En las cooperativas de primer grado, cada socio tendrá derecho a un voto sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 65, 67 y 71 de esta Ley Foral.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los estatutos sociales podrán atribuir un voto proporcional a cada una de las clases y modalidades de socios que puedan existir en la cooperativa. Asimismo, podrá atribuirse a cada una de las clases de socios un determinado porcentaje en la distribución de excedentes que, en todo caso, será proporcional a su participación en la actividad cooperativizada.

En cuanto al derecho del voto en las cooperativas de segundo o ulterior grado, se estará a lo establecido en el artículo 81.

3. Se levantará acta conteniendo los acuerdos, con sus correspondientes escrutinios y mayorías conseguidas, debiendo ser aprobada a continuación por la propia asamblea, o, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por su presidente y, al menos, tres socios.

4. Los acuerdos de la asamblea se adoptarán por mayoría simple de votos presentes y representados, salvo lo dispuesto en esta Ley Foral o en los estatutos.

Artículo 36. *Impugnación de los acuerdos sociales.*

1. Los acuerdos sociales contrarios a las leyes o normas con rango de ley son nulos de pleno derecho y podrán ser impugnados por cualquier socio, en juicio declarativo ordinario o por el procedimiento especial previsto en el apartado siguiente, dentro del plazo fijado en el mismo.

2. Los acuerdos sociales contrarios a los estatutos o que lesionen, en beneficio de uno o varios socios, los intereses de la cooperativa, podrán ser impugnados dentro del plazo de cuarenta días naturales desde la fecha del acuerdo o de su inscripción en el Registro de Cooperativas de Navarra, por el procedimiento previsto en el artículo 118 del Real Decreto 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. Están legitimados para ejercer la acción de impugnación los socios que hubiesen hecho constar en el acta su voto en contra del acuerdo, los ausentes y los que hubiesen sido privados ilegítimamente del derecho a emitir su voto.

Artículo 37. *Del Consejo Rector.*

1. El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, que actuará con sujeción a esta Ley Foral y a los estatutos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas estatutarias, le corresponden al Consejo Rector las siguientes facultades indelegables:

a) Fijar las directrices generales de actuación en la gestión de la cooperativa, con sujeción a la política general establecida por la Asamblea General.

b) Planificar la política de inversiones para someterla a aprobación de la Asamblea General, pudiendo ejecutar sin su refrendo aquellos proyectos de la cooperativa que no superen el 50 por 100 del valor de adquisición del inmovilizado de la misma o de los recursos propios establecidos en el artículo 47 de esta Ley Foral.

c) Presentar a la Asamblea General la memoria explicativa de la gestión, la rendición de cuentas y la aplicación de retornos o imputación de pérdidas.

d) Autorizar la prestación de avales o fianzas en favor de terceros, y en las cooperativas de segundo grado en los supuestos que rebasen el 10 por 100 de los fondos sociales.

e) Fiscalizar de forma directa y permanente la actuación de las personas físicas y jurídicas en las que haya delegado la gestión empresarial que en principio le corresponde.

f) Cualquier otra que le atribuyan los estatutos o esta Ley Foral.

2. Los estatutos determinarán el número de miembros del Consejo Rector, que en ningún caso será inferior a tres.

La Asamblea General designará en votación secreta al Presidente, Vicepresidente, Secretario y otros cargos que compongan el Consejo Rector. Su mandato tendrá una duración, fijada en los estatutos, entre tres y seis años.

El nombramiento de los consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Cooperativas de Navarra dentro de los diez días siguientes a la fecha de aquélla, haciéndose constar el nombre, apellidos, número del documento nacional de identidad, domicilio y nacionalidad.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, cuando el número de socios de la sociedad cooperativa sea inferior a diez, los estatutos de la misma podrán prever la existencia de un administrador único que sustituya al Consejo Rector en sus funciones.

3. Siempre que los estatutos sociales lo prevean, en las cooperativas que ocupen a más de cincuenta trabajadores asalariados fijos, uno de ellos como mínimo podrá formar parte del Consejo Rector, siendo elegido por el comité de empresa o, en su defecto, por los trabajadores con contrato por tiempo indefinido.

Asimismo, los estatutos podrán admitir el nombramiento como consejeros de personas cualificadas y expertas que no ostenten la condición de socios, en número que no exceda de un tercio del total. Estas personas en ningún caso podrán ser nombrados Presidente ni Vicepresidente.

4. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando, concurren más de la mitad de sus componentes, presentes o representados, debiendo adoptar sus acuerdos por mayoría simple. En el supuesto de ausencia del Presidente o del Secretario, se elegirán entre los asistentes a quienes desempeñarán estas funciones en esa sesión.

En el supuesto de que el Consejo Rector estuviera compuesto por tres miembros, sería suficiente la concurrencia de dos de ellos para su válida constitución.

En caso de empate, el voto del Presidente tendrá carácter dirimente.

5. Los Estatutos o la Asamblea General regularán el funcionamiento interno del Consejo Rector, que deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

La reunión del Consejo podrá ser convocada por el Presidente o el que haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de cualquier consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de diez días, podrá ser convocada por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión de la mitad más uno de sus miembros.

En el supuesto de que el Consejo Rector estuviera compuesto por tres miembros, el consejero convocante deberá contar con la adhesión de al menos dos de sus miembros.

No será necesaria la convocatoria cuando, estando presentes todos los consejeros, decidan por unanimidad la celebración de la reunión.

Podrá convocarse a la reunión, sin derecho de voto, al director y demás técnicos de la cooperativa y a otras personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos societarios.

Artículo 38. *Del Presidente y el Secretario.*

1. El Presidente del Consejo Rector tendrá atribuida la presidencia de la cooperativa y de la Asamblea General, la representación de la entidad y las facultades que estatutariamente se determinen.

El Vicepresidente sustituirá en sus funciones al Presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del mismo.

2. El Secretario del Consejo Rector, que lo será de la cooperativa y de la Asamblea General, confeccionará las actas con detalle de los acuerdos, librará certificaciones sobre los mismos, velará por su cumplimiento y será el responsable de la custodia de la documentación de la sociedad cooperativa.

En los casos de cese, ausencia o enfermedad del Secretario, éste será sustituido por el consejero de menor edad.

Artículo 39. *Del director.*

1. El Consejo Rector, cuando lo estime procedente o la ley o los estatutos lo exijan, nombrará un director de la empresa cooperativa con los derechos y obligaciones que consten en el correspondiente contrato y las funciones que acuerde el propio Consejo Rector, dando cuenta del nombramiento a la asamblea.

2. En las cooperativas de segundo o ulterior grado podrá establecerse un consejo de directores o gerentes con las facultades que el Consejo Rector y los estatutos determinen. En ningún caso el consejo de directores o gerentes podrá asumir las facultades indelegables de otros órganos.

Artículo 40. *Letrado asesor.*

Las cooperativas que tengan un volumen anual de operaciones superior a tres millones de euros, de acuerdo con las cuentas de los tres últimos ejercicios económicos, deberán designar, mediante acuerdo del Consejo Rector, un letrado asesor.

Artículo 41. *Interventores de cuentas.*

1. La Asamblea General nombrará entre sus socios, en votación secreta, interventor o interventores en número impar, cuyo mandato tendrá una duración de entre uno y tres años.

En cada mandato deberá ratificarse su designación y podrán ser reelegidos indefinidamente.

2. El ejercicio de la intervención de cuentas es incompatible con la condición de miembro del Consejo Rector y con el de director de la cooperativa, sin que pueda ser ejercido tampoco por quienes tengan parentesco con dichos miembros y cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

3. Los interventores de cuentas emitirán un informe escrito y detallado conjunto en caso de acuerdo, y por separado en caso contrario, que presentarán a la Asamblea General al cierre de cada ejercicio económico sobre la gestión de la empresa, con análisis del balance y cuenta de resultados, y sobre todos los extremos que en este campo económico corresponde conocer y decidir a la Asamblea. Para ello, el Consejo Rector deberá entregar la documentación necesaria a los interventores con, al menos, treinta días de antelación a la celebración de la Asamblea General.

4. Los interventores de cuentas tienen derecho, en el cumplimiento de su función, a ser informados, consultar y comprobar libremente cualquier documentación, dato o extremo referente a la actividad de la cooperativa.

Artículo 42. *Otros órganos.*

Las cooperativas, si así lo prevén los estatutos, podrán constituir un comité de recursos que resolverá los interpuestos en materia de sanciones a socios o asociados, interviniendo también en aquellos otros supuestos que los estatutos determinen.

Los acuerdos del comité de recursos, podrán ser recurridos mediante el procedimiento establecido en el artículo 36 de esta Ley Foral.

Artículo 43. *Incapacidades e incompatibilidades.*

1. No podrán ser miembros del Consejo Rector, ni interventores:

- a) Los menores.
- b) Los quebrados y los concursados no rehabilitados, así como los legalmente incapacitados.

2. Son incompatibles con el cargo de consejero o interventor:

- a) Los que desempeñen cargos en otras sociedades no filiales, cuando existan coincidencias o identidades por el objeto social.
- b) Los que ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o coincidentes con las desarrolladas por la cooperativa, salvo acuerdo favorable de dos tercios de los votos presentes y representados de la Asamblea General.
- c) Los funcionarios públicos con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la cooperativa.
- d) Los directores de las cooperativas y sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Artículo 44. *Responsabilidades.*

1. Los miembros del Consejo Rector, el director y los interventores, además de las obligaciones que les son propias, deberán guardar secreto profesional, aun después de cesar en sus funciones.

2. Los miembros del Consejo Rector responderán solidariamente frente a la sociedad y sus miembros de los daños causados por malicia, abuso de facultades y negligencia graves, con excepción de aquellos que hubieran salvado expresamente su voto en los acuerdos que hubiesen causado el daño.

La acción de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, interventores y director puede ser ejercida en cualquier momento por la Asamblea General o, en su defecto, por un 10 por 100 de los socios. La acción prescribirá al cabo de cinco años desde el momento en que pudo ser ejercida.

3. Las cuentas anuales deberán someterse a auditoría externa cuando se encuentren en la situación definida por la Ley de Auditoría de Cuentas o cuando lo soliciten por escrito al Consejo Rector el 15 por 100 de los socios de la cooperativa.

A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este apartado, tendrá la consideración de auditoría externa aquella a la que se refiere el artículo 84.2 de esta Ley Foral y el artículo 9.16 de la Ley Foral 9/1994, de 21 de junio, reguladora del régimen fiscal de las cooperativas.

CAPÍTULO VI

Régimen económico

Artículo 45. *Capital social.*

1. El capital social, que será variable, estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios, asociados y socios colaboradores, en su caso, que se acreditarán mediante títulos nominativos, cartillas, fichas o relación nominal de socios con su correspondiente importe, diferentes para unas y otras aportaciones, no teniendo en ningún caso la consideración de títulos valores.

Estas aportaciones podrán ser además de dos tipos:

- a) Aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja.
- b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los Estatutos. El socio disconforme podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

Los Estatutos podrán prever que cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del Consejo Rector. El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente o disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada. Para este supuesto se aplicarán también los apartados 2 y 5 del artículo 46 de esta Ley Foral.

2. Las aportaciones de cada socio nunca serán superiores al 25 por 100 del capital social, salvo lo previsto en el artículo 67 de esta Ley Foral o en aquellas cooperativas de primer grado que tengan un número de socios inferior a diez, que observarán el porcentaje superior del 33 por 100. Dichas aportaciones podrán realizarse en efectivo, en especie, en bienes o derechos, valorados en estos casos por el Consejo Rector.

3. Los estatutos fijarán la aportación mínima obligatoria necesaria para adquirir la condición de socio, que podrá ser igual para todos o proporcional al compromiso asumido por cada uno de los socios en la utilización de los servicios de la cooperativa.

Las aportaciones obligatorias habrán de desembolsarse al menos en el 25 por 100 en el momento de su suscripción y el resto en el plazo estatutario o acordado, que nunca excederá de cuatro años. Las voluntarias deberán desembolsarse totalmente en el momento de su suscripción.

4. La Asamblea General, por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando su cuantía, plazo y condiciones. Estas aportaciones podrán ser compensadas con aportaciones voluntarias que los socios tengan desembolsadas con anterioridad.

5. Los estatutos determinarán los efectos de la morosidad en el desembolso de las aportaciones a que se refieren los apartados anteriores.

6. Las aportaciones obligatorias al capital social de los nuevos socios no podrán ser superiores a las efectuadas por los socios, incluidas las actualizaciones, según dispongan los estatutos.

7. La Asamblea General podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias fijando las condiciones de las mismas.

8. Los estatutos o acuerdos de la Asamblea General podrán establecer cuotas periódicas que en ningún caso integrarán el capital social, no considerándose como ingreso del ejercicio, pasando directamente al Fondo de Reserva Voluntario.

Tampoco formarán parte del capital social la aportación de fondos, productos y materias primas para la gestión cooperativa o los pagos para la obtención de los servicios de la cooperativa o la financiación voluntaria de los socios en las condiciones acordadas.

9. Las cooperativas podrán acordar en Asamblea General emitir obligaciones cuyo régimen de emisión se ajustará a la legislación vigente, sin que en ningún caso puedan convertirse en participaciones sociales.

10. La Asamblea General podrá acordar la admisión de participaciones especiales que no integren el capital social, entendiéndose por tales las aportaciones patrimoniales realizadas por los socios o terceros cuyo reembolso no tenga lugar hasta transcurridos al menos cinco años desde la fecha del acuerdo.

Tales aportaciones se representarán mediante títulos nominativos o anotaciones en cuenta y podrán tener la consideración de valores mobiliarios cuando así lo prevea el acuerdo de emisión, en cuyo caso su régimen jurídico se ajustará a la normativa vigente sobre dichos activos financieros.

En cualquier caso las participaciones especiales no gozarán de preferencia en la posible concurrencia con otros créditos, situándose, a efectos de prelación de los mismos, por detrás de los del resto de acreedores comunes.

En el caso de que el vencimiento de las mencionadas aportaciones especiales no tenga lugar hasta el momento de la aprobación de la liquidación de la entidad, una vez disuelta la misma, podrán contabilizarse por los liquidadores como parte del capital social a efectos de su distribución, salvo que el resto de acreedores consientan en su reembolso anterior.

11. Igualmente podrá acordar la Asamblea General la emisión de títulos participativos que no integren el capital social, los cuales darán derecho a la correspondiente remuneración mixta en forma de interés fijo más una parte variable en la proporción que, en función de los resultados de la cooperativa, aquélla establezca en el momento de la emisión.

El acuerdo de la Asamblea General al respecto concretará el plazo de amortización y las demás normas de aplicación, así como el derecho de asistencia de los titulares de las participaciones a las sesiones de la Asamblea General con voz y sin voto.

También podrá acordarse por la Asamblea General la contratación de cuentas en participación cuyo régimen se ajustará a lo establecido por el Código de Comercio.

12. Las subvenciones en capital recibidas por las cooperativas podrán incorporarse directamente al patrimonio de las mismas, dentro de las reservas especiales, con el nombre de reservas por subvenciones, o a la cuenta de explotación de acuerdo con las normas contables.

En el segundo supuesto, los excedentes de libre disposición se destinarán al fondo de reserva obligatorio por subvenciones, con el límite del importe de subvenciones del capital imputado a la cuenta de resultados del ejercicio.

El fondo de reserva obligatorio por subvenciones no será repartible, podrá aplicarse exclusivamente a compensación de pérdidas del ejercicio y, una vez transcurridos diez años desde su creación, podrá incorporarse a reservas de libre disposición.

Las cooperativas de segundo grado aplicarán las subvenciones de capital a la cuenta de explotación de acuerdo a los criterios contables y los excedentes generados podrán destinarse al fondo de reservas por subvenciones siempre que así lo apruebe la Asamblea General en la distribución de resultados.

13. Se considerarán financiaciones subordinadas las recibidas por las cooperativas que, a efectos de prelación de créditos, se sitúen detrás de todos los acreedores comunes.

Las aportaciones financieras subordinadas contratadas por la cooperativa con socios o terceros, que en ningún caso atribuirán derechos de voto en los órganos de la sociedad, tendrán la consideración de capital social.

Estas aportaciones, cuya retribución podrá ser fija, variable o participativa, se representarán por medio de títulos o anotaciones en cuenta.

Siempre que no se realice una emisión en serie o se produzca una modificación sustancial de la estructura económica según los Estatutos Sociales de la Cooperativa, la contratación de estas aportaciones podrá ser aprobada por el Consejo Rector.

La emisión o contratación de estas aportaciones deberá ser ofrecida, en cuantía no inferior al 50 por 100, a los socios y trabajadores asalariados de la cooperativa antes de ofrecerse a terceros, con una publicación equivalente a la establecida en la cooperativa para la convocatoria de las Asambleas Generales.

A efectos de la transmisibilidad de las aportaciones obligatorias y voluntarias a otro socio o a terceros, éstas podrán transformarse en aportaciones financieras subordinadas previo acuerdo de los administradores y siempre que regulen esa posibilidad los Estatutos Sociales.

Artículo 46. Régimen del capital social.

1. Las aportaciones al capital social producirán interés cuando así lo determinen los estatutos o, en su defecto, la Asamblea General.

En ningún supuesto podrá exceder en más de seis puntos del interés legal del dinero. No obstante, se suspenderá el devengo de intereses por acuerdo del Consejo Rector cuando la cooperativa se encuentre en situación de pérdidas, hasta la celebración de la próxima Asamblea General.

2. Si la Asamblea General acuerda devengar intereses para las aportaciones al capital social o repartir retornos, las aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado por el Consejo Rector, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los Estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

3. Podrán actualizarse las aportaciones al capital en base a actualizaciones del Inmovilizado, de acuerdo a la normativa legal establecida sobre las indicadas actualizaciones.

En las cooperativas agrarias, los fondos de actualización irán a un Fondo de Reserva Especial.

4. Podrán actualizarse las aportaciones al capital social de los socios con cargo a reservas provenientes de excedentes generados por la cooperativa, observando las siguientes reglas:

a) Nunca podrá utilizarse para dicho fin más del 50 por 100 de las mencionadas reservas.

b) La actualización se realizará aplicando a las aportaciones provenientes de cada uno de los distintos años el coeficiente de actualización legal vigente a efectos fiscales.

c) Sólo podrá realizarse cuando el nivel de reservas sea tal que la aplicación de un 50 por 100 de las mismas permita cubrir la totalidad del incremento sufrido por las aportaciones aplicando la regla anterior.

5. Los estatutos regularán el derecho al reembolso de las aportaciones al capital al socio que cause baja, independientemente de la causa que la origine, con arreglo a las siguientes normas:

a) Siempre se deducirán, sin límite alguno, las pérdidas imputadas correspondientes al ejercicio económico y las acumuladas si existieran, así como los importes pendientes de capitalizar regulados en el artículo 23.3 de esta Ley Foral.

b) Para los supuestos de expulsión y baja no justificada se podrán establecer deducciones de hasta el 30 por 100 y el 20 por 100, respectivamente, sobre las aportaciones obligatorias, no pudiendo establecerse deducción alguna sobre las voluntarias.

c) El plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años o de uno en caso de fallecimiento, con derecho a percibir el socio o sus derechohabientes sobre la cantidad no reintegrada el interés legal del dinero.

Para las aportaciones previstas en el artículo 45.1.b), los plazos señalados en el párrafo anterior se computarán a partir de la fecha en la que el Consejo Rector acuerde el reembolso.

Cuando los titulares de aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el Consejo Rector se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

En caso de ingreso de nuevos socios los Estatutos podrán prever que las aportaciones al capital social de los nuevos socios deberán preferentemente efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 45.1.b) cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

Artículo 47. Recursos propios.

1. Tendrán la consideración de recursos propios de la cooperativa, junto a los previstos al respecto de forma expresa en la legislación mercantil y cooperativa, los considerados como tales en este artículo.

2. Tendrán la consideración de fondos propios variables:

a) El capital social regulado como tal en otros artículos de esta Ley Foral.

b) La deuda perpetua subordinada no exigible hasta la liquidación pero reembolsable sin consentimiento de acreedores transcurridos al menos cinco años.

c) La financiación subordinada de plazo igual o superior a treinta años, siempre que resten al menos diez años desde la fecha de contabilización hasta la fecha de vencimiento.

En el caso de las letras b) y c), será necesario utilizar la expresión «Fondos Propios Variables» para su contabilización en balance.

3. Tendrá la consideración de capital social fijo cualquier modalidad de deuda perpetua subordinada no exigible hasta la liquidación de la cooperativa receptora y no reembolsable con anterioridad salvo con consentimiento expreso o tácito de acreedores.

4. Tendrá la consideración de «otros recursos propios» cualquier otra modalidad de deuda perpetua subordinada no exigible hasta la liquidación de la cooperativa, distinta de las indicadas en los números anteriores.

5. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerarán aportaciones «subordinadas» las que, a efectos de prelación de créditos, se sitúen detrás de todos los acreedores comunes.

6. La retribución de las inversiones financieras permanentes captadas por las cooperativas, sea fija, variable o participativa, tendrá, en todo caso, carácter de gasto deducible para la determinación de la cifra de beneficios.

Artículo 48. Transmisión de las aportaciones.

Las aportaciones al capital social serán transmisibles:

a) Por actos «inter vivos», únicamente entre los propios socios y con las siguientes salvedades que deberán estar recogidas para su aplicación en los estatutos:

a.1) El Consejo Rector podrá autorizar la admisión como socios de los familiares, hasta el tercer grado de consanguinidad del socio en activo, que lo soliciten, sin exigirles inicialmente para ello la cuota de ingreso ni la aportación al capital social.

Dentro del plazo de quince días deberá formalizarse la transmisión total de las participaciones sociales entre el socio, que deberá causar baja, y el familiar de referencia aspirante a adquirir tal condición. En caso contrario, el órgano rector deberá seguir el procedimiento general de admisión de socios en cuanto al régimen de aportaciones al capital social y cuotas de ingreso.

a.2) La transmisión parcial de aportaciones entre el socio y los familiares únicamente podrá efectuarse entre los que estén dentro del primer grado de consanguinidad o de afinidad, pudiendo ambos detentar la condición de socio tras la transmisión, siempre y cuando respeten los mínimos que el artículo 45 de esta Ley Foral establece para la participación de un socio en el capital social.

b) Por actos «mortis causa», si los derechohabientes son socios o adquieren tal condición en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha del fallecimiento del causante.

Si los derechohabientes no fueran socios, la entidad cooperativa podrá autorizar que uno de ellos ejerza la condición de socio en representación del resto de herederos, previo consentimiento de éstos.

Artículo 49. *Ejercicio económico.*

1. Los estatutos establecerán la fecha de cierre del ejercicio económico, si bien, a falta de mención expresa, dicha fecha será el 31 de diciembre.

2. El Consejo Rector elaborará en el plazo máximo de cuatro meses, contados a partir del cierre del ejercicio económico, los siguientes documentos:

- a) El inventario.
- b) El balance.
- c) La cuenta de pérdidas y ganancias.
- d) La memoria explicativa.
- e) La propuesta de distribución de excedentes netos y destino de los beneficios extracooperativos, o de la imputación de las pérdidas.

El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria explicativa, se redactarán de forma clara para que su lectura permita el conocimiento exacto de la situación patrimonial, económica y financiera de la cooperativa, así como de los resultados del ejercicio y del curso de la actividad empresarial de la misma.

3. Las partidas del balance se valorarán con arreglo a los principios generalmente aceptados en contabilidad, así como a criterios objetivos que garanticen los intereses de terceros y que permitan una ordenada y prudente gestión económica de la cooperativa.

4. En los estatutos podrá establecerse la obligatoriedad de que los estados financieros de la cooperativa sean revisados periódicamente por auditores.

Artículo 50. *Determinación de los resultados del ejercicio económico.*

En la determinación de los resultados del ejercicio económico, se aplicarán las siguientes normas:

1. Se considerarán gastos para fijar el excedente neto del ejercicio o, en su caso, las pérdidas, entre otros, los siguientes:

- a) Los gastos necesarios para el funcionamiento de la cooperativa.
- b) Los intereses devengados por las aportaciones de los socios o asociados al capital social, así como los intereses debidos a los obligacionistas y demás acreedores.
- c) Las cantidades destinadas a amortización.
- d) El importe de los bienes aportados por los socios para la gestión y desarrollo de la cooperativa, valorados a los precios de mercado, así como los anticipos laborales, que en ningún caso podrán superar los salarios medios del sector en la zona.

En el caso de las cooperativas agrarias se tomará como valor de los bienes aportados por los socios el real de liquidación, siempre que no sea superior a los precios de venta obtenidos menos los gastos directos e indirectos necesarios para la gestión de la cooperativa.

2. Figurarán en contabilidad como beneficios extracooperativos los obtenidos en las operaciones efectuadas con terceros, los derivados de plusvalías, o los procedentes de otras fuentes ajenas a los fines de la cooperativa, con las siguientes excepciones:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades cooperativas, o en sociedades no cooperativas cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideran a todos los efectos resultados cooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, en las siguientes condiciones:

b.1) Que se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos del inmovilizado, con idéntico destino.

b.2) Que dicha reinversión se efectúe dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores.

b.3) Que permanezcan en su patrimonio, salvo pérdidas justificadas, hasta que finalice su periodo de amortización.

Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la cooperativa.

3. En las cooperativas agrarias, para la confección de los estados financieros anuales se aplicará la norma de correlación entre ingresos y gastos de cada campaña, observándose el criterio de imputación temporal consistente en que los ingresos y gastos correspondientes a cada campaña se incorporen a la cuenta de resultados en el momento en que sean conocidos los datos de la liquidación final a practicar a los socios.

Artículo 51. *De los fondos obligatorios.*

1. En toda cooperativa se constituirá un Fondo de Reserva Obligatorio y un Fondo de Educación y Promoción.

2. El Fondo de Reserva Obligatorio, que no será repartible entre los socios, está constituido por:

a) El porcentaje que establezcan los estatutos sobre los excedentes netos de cada ejercicio, nunca en cuantía inferior al 30 por 100 hasta que este fondo alcance un importe igual o superior al 50 por 100 del capital social. Cuando se alcance dicho importe, de tales excedentes se destinará, al menos, un 5 por 100 al Fondo de Educación y Promoción, y el 25 por 100 restante se incorporará al Fondo de Reserva Obligatorio.

Cuando el Fondo de Reserva indicado alcance un importe igual o superior al 200 por 100 del capital social se destinará un 20 por 100 de los excedentes netos a nutrirlo, mientras un 5 por 100 de los mismos se incorporará al Fondo de Educación y Promoción.

Si el Fondo de Reserva Obligatorio alcanzara un importe igual o superior al 300 por 100 del capital social, será suficiente con destinar el 10 por 100 de los excedentes netos para nutrirlo y otro 10 por 100 de éstos se incorporará al Fondo de Educación y Promoción.

En las cooperativas de segundo grado las cantidades destinadas serán un 20 por 100 del resultado después del pago de impuestos al Fondo de Reserva Obligatorio y un 10 por 100 al Fondo de Educación y Promoción.

b) El 50 por 100 de los beneficios extracooperativos, siendo destinado el otro 50 por 100 a reservas voluntarias.

Cuando el Fondo de Reserva Obligatorio alcance un importe igual o superior al 300 por 100 del capital social, se destinará un 25 por 100 de los beneficios extracooperativos al indicado Fondo, mientras que el otro 75 por 100 de los mismos irá a engrosar las reservas voluntarias.

c) Las deducciones de las aportaciones obligatorias en los supuestos de baja del socio.

d) Las sanciones económicas impuestas a los socios.

e) Las cuotas de ingreso de los socios, en el supuesto de que hubieran sido establecidas.

f) Aquellas cooperativas que estén incluidas en proceso de reconversión, integración y relanzamiento de cooperativas, podrán aplicar directamente a la cuenta del Fondo de Reserva Obligatorio todos los gastos del proceso de reconversión.

Igualmente podrán aplicarse a la cuenta del Fondo de Reserva Obligatorio las remuneraciones acordadas para la financiación específica y los fondos creados con el fin de financiar los procesos de integración y de nuevas actividades e inversiones, incluyendo la revalorización de estos fondos en caso de que la remuneración de los mismos se hubiese establecido por este sistema.

No obstante, la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, podrá acordar que las cantidades previstas en las letras c), d) y e) no se integren en el Fondo de Reserva Obligatorio y pasen a nutrir el Fondo de Reserva Voluntario que se regula en el artículo siguiente de esta Ley Foral.

3. El Fondo de Educación y Promoción, que es irrepartible e inembargable, está constituido por:

a) El porcentaje sobre los excedentes netos de cada ejercicio que establezcan los estatutos o la Asamblea General, sin que pueda ser inferior al 5 por 100 cuando el Fondo de Reserva Obligatorio alcance un importe igual o superior al 50 por 100 del capital social.

b) Las subvenciones, donaciones y ayudas recibidas para estos fines.

La Asamblea General fijará las líneas básicas de aplicación del Fondo de Educación y Promoción, que se destinará a actividades que cumplan alguna de las siguientes finalidades:

b.1) El fomento de la asistencia técnica, la creación de supraestructuras de apoyo a las cooperativas y, en general, cuantas actividades puedan enmarcarse en el principio de la intercooperación.

b.2) La formación y educación, tanto de los socios trabajadores como de los trabajadores por cuenta ajena, en los principios y técnicas cooperativas, así como la difusión de las características del cooperativismo en el medio social en que se desenvuelva la actividad de la cooperativa.

b.3) Las de carácter cultural, profesional o benéfico, con destino a la promoción social del entorno local o de la comunidad en general.

El fondo de educación y promoción deberá destinarse íntegramente a su finalidad. Dicho destino se efectuará mediante entrega condicionada a tal destino a cooperativas de segundo u ulterior grado, entidades asociadas de cooperativas o entidades de economía social sin ánimo de lucro o bien directamente por la propia entidad cooperativa de forma directa.

Artículo 52. *Aplicación de los excedentes netos disponibles.*

1. Los excedentes disponibles, una vez dotados los fondos obligatorios, podrán ser aplicados a retornos cooperativos y, en su caso, a la participación en los resultados por los trabajadores asalariados de la cooperativa, así como a la constitución del Fondo de Reserva Voluntario de conformidad con lo acordado en cada ejercicio por la Asamblea General, quien determinará su carácter de repartible o no, si tal circunstancia no consta en las normas estatutarias de la entidad.

Nutrirán el Fondo de Reserva Voluntario, en su caso, las siguientes cantidades:

a) El 50 por 100 de los beneficios extracooperativos.

b) El porcentaje que acuerde la Asamblea General de los beneficios cooperativos.

c) Las deducciones de las aportaciones obligatorias en los supuestos de baja, las sanciones económicas impuestas y las cuotas de ingreso del socio, en el supuesto de que la Asamblea General, a tenor de lo dispuesto en el último párrafo del apartado 2 del artículo anterior, así lo haya acordado.

2. Los estatutos o la Asamblea General podrán determinar que, por necesidades económico-financieras del momento o del futuro de la cooperativa, el retorno se aplique con las siguientes modalidades:

a) Incorporación al capital social como aportación de cada socio.

b) Constitución de un fondo administrado por la Asamblea General que limite las disponibilidades del mismo por el socio, garantizando su devolución y un interés limitado, no superior al interés legal del dinero, por un plazo máximo de ocho años, salvo en las cooperativas de segundo grado en las que el indicado plazo podrá ser superior.

3. El retorno cooperativo, que se distribuirá una vez aprobado el ejercicio, se acreditará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizados por cada socio en la cooperativa.

El retorno cooperativo en ningún caso se devengará en proporción a la participación en la cifra de capital social.

4. La distribución del fondo de reserva por subvenciones previsto en el artículo 45.12 de esta Ley Foral y la distribución de reservas de libre disposición, se acreditará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizados por cada socio en la cooperativa. El periodo de actividad considerado a estos efectos coincidirá con el periodo en el que se hayan generado estas reservas, sin que el plazo sea superior a diez años. La

distribución de estas reservas tendrá la consideración a todos los efectos de retorno cooperativo.

Artículo 53. *Imputación de las pérdidas.*

1. Los estatutos fijarán los criterios para imputación y compensación de pérdidas que pudieran producirse al cierre del ejercicio.

La compensación podrá hacerse bien con cargo a reservas, o en proporción a las operaciones, servicios, o actividades realizados por cada socio o bien combinando ambas fórmulas, pero en ningún caso en función de las aportaciones del socio al capital social.

2. Las pérdidas asumidas por los socios, pero no compensadas, serán consideradas como un crédito a favor de la cooperativa que podrá ser ejercitado aunque el socio haya causado baja voluntaria u obligatoria en la cooperativa.

CAPÍTULO VII

De los libros y contabilidad

Artículo 54. *Documentación de las cooperativas.*

1. Las cooperativas llevarán, en orden y al día, los siguientes libros:

- a) Libro registro de socios y, en su caso, de asociados, con detalle de su identificación.
- b) Libro registro de aportaciones al capital social.
- c) Libros de actas de la Asamblea General, del Consejo Rector y, en su caso, del comité de recursos.
- d) Libros de contabilidad, que obligatoriamente serán el diario y el de inventarios y cuentas anuales, de acuerdo con el contenido que para los mismos señala la legislación mercantil.
- e) Libro de informes de los interventores de cuentas.

2. Los libros serán diligenciados por el Registro de Cooperativas de Navarra, antes de su utilización.

Sin perjuicio de ello, será válida la realización de anotaciones y asientos por cualquier procedimiento idóneo sobre hojas que después habrán de ser encuadradas correlativamente para formar los libros registros, los cuales serán presentados para su diligencia antes de que transcurran dos meses desde la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio económico.

CAPÍTULO VIII

De la modificación de estatutos, fusión, escisión y transformación

Artículo 55. *Modificación de estatutos.*

Los acuerdos sobre modificación de estatutos deberán ser adoptados por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados en la Asamblea General.

No obstante, para el cambio de domicilio social dentro del mismo término, será suficiente el acuerdo del Consejo Rector.

Artículo 56. *Fusión y absorción.*

1. La fusión de cooperativas en una nueva o la absorción de una o más por otra ya existente, requerirá el acuerdo favorable de las tres quintas partes de los votos de los socios presentes y representados, adoptado en Asamblea General convocada al efecto.

Adoptado el acuerdo de fusión, éste deberá ser publicado en el Boletín Oficial de Navarra y, al menos, en dos de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Foral.

La ejecución del acuerdo de fusión no podrá ser realizada hasta transcurridos dos meses desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

2. Si en el transcurso del plazo señalado, algún acreedor se opusiera al acuerdo, será requisito previo a la realización del mismo la satisfacción o aseguramiento de los derechos

del acreedor disconforme, no pudiendo éste rechazar el cobro ni siquiera respecto de créditos no vencidos.

Si la disconformidad se manifestase por un socio o asociado, éste podrá separarse de la cooperativa mediante escrito dirigido al Consejo Rector en el plazo de treinta días naturales a partir de la fecha de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Navarra, teniendo tal decisión la consideración de baja justificada.

3. El patrimonio de cada una de las cooperativas que se fusionen pasará a integrar el de la nueva cooperativa resultante de la fusión, asumiendo ésta los derechos y las obligaciones de las anteriores.

En los libros de la cooperativa resultante de la fusión, deberán figurar el concepto y la procedencia de cada uno de los elementos patrimoniales aportados por las cooperativas fusionadas.

Igualmente, los socios y asociados de las cooperativas fusionadas, pasarán a formar parte de la cooperativa resultante.

4. El mismo procedimiento y efectos se producirán en los supuestos de absorción de cooperativas.

5. En los supuestos de fusión, absorción, aportación de rama por actividad u otras figuras similares en que haya habido transmisión de patrimonio inmovilizado, la cooperativa nueva o absorbente, podrá establecer acuerdos con los socios de la cooperativa absorbida respecto al reconocimiento de las plusvalías que pudieran generarse en caso de venta de las mismas durante un periodo convenido.

Artículo 57. Escritura de fusión.

El acuerdo de fusión deberá ser inscrito en el Registro de Cooperativas de Navarra mediante presentación de escritura pública que deberá contener, además del acuerdo, balances generales de las cooperativas cerrados al día anterior al del acuerdo de fusión, relación de socios y asociados que hayan manifestado su disconformidad con el mismo y, en su caso, situación existente respecto de los acreedores que se hubiesen opuesto al acuerdo.

Artículo 58. Escisión.

La escisión de cooperativas estará sujeta a las mismas normas aplicables a la fusión, pudiendo los socios, asociados y acreedores ejercer los mismos derechos previstos en esta Ley Foral para los supuestos de fusión.

Artículo 59. Transformación.

1. Las cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase. El acuerdo de transformación deberá ser adoptado por la Asamblea General en los términos y con las condiciones establecidas en esta Ley Foral para los supuestos de fusión y absorción.

2. Las sociedades y las agrupaciones de carácter no cooperativo, podrán transformarse en cooperativas de alguna de las clases reguladas en esta Ley Foral siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente.

La transformación será acordada por la Asamblea General o el sistema válido equivalente para expresar la voluntad social, con la mayoría exigida por la legislación aplicable.

La escritura pública de transformación a la que se incorporará, en su caso, el informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social no dinerario, se presentará para su inscripción en el Registro Mercantil y demás procedentes y, en todo caso, en el Registro de Cooperativas de Navarra, acompañado del balance cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación.

La transformación en cooperativa, no altera el régimen de responsabilidad de los socios de la entidad transformada por las deudas sociales contraídas con anterioridad al acuerdo.

3. En el supuesto de transformación de una sociedad cooperativa en otro tipo de entidad, los saldos de los fondos de reserva obligatorio, el fondo de educación y cualesquiera otro fondo o reservas que estatutariamente no sean repartibles entre los socios, recibirán el destino previsto en el artículo 63.2.e) para el caso de liquidación de la cooperativa.

CAPÍTULO IX

Disolución, descalificación y liquidación

Artículo 60. *Disolución.*

La sociedad cooperativa se disolverá por alguna de las siguientes causas:

- a) Por cumplirse el término fijado en los estatutos, salvo acuerdo de prórroga de la Asamblea General adoptado por los dos tercios de los votos de los socios presentes y representados.
- b) Por reducción del número de socios o del capital social por debajo del mínimo establecido legal o estatutariamente, sin que se restablezca en un plazo de seis meses.
- c) Por fusión o escisión total.
- d) Por quiebra de la cooperativa.
- e) Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría de dos tercios de los votos válidamente emitidos.

Artículo 61. *Procedimiento de disolución.*

Producida alguna de las causas de disolución señalada en el artículo anterior, se convocará Asamblea General por los procedimientos establecidos en esta Ley Foral a los efectos de adoptar el acuerdo de disolución.

No podrán transcurrir más de treinta días naturales ni menos de diez, entre la convocatoria y la celebración de la Asamblea General.

Adoptado el acuerdo de disolución, éste deberá ser publicado en el Boletín Oficial de Navarra y, al menos, en dos de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Foral.

Asimismo, el acuerdo será notificado, en el plazo de treinta días desde su adopción, al Registro de Cooperativas de Navarra, a efectos de su inscripción.

Artículo 62. *Descalificación.*

1. La descalificación, que conllevará la disolución de la sociedad cooperativa, se producirá por las siguientes causas:

- a) Cuando en el supuesto del artículo 60.b) de esta Ley Foral, no se adopte acuerdo de disolución por la Asamblea General una vez transcurrido el plazo señalado.
- b) Por el incumplimiento de las determinaciones establecidas en esta Ley Foral.

2. La descalificación será acordada por el Consejero de Industria y Tecnología, Comercio y Trabajo, previa la tramitación del correspondiente expediente en el que se dará audiencia a los interesados y se recabará informe de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y del Consejo Cooperativo de Navarra.

3. La descalificación conllevará la inmediata cancelación de los asientos registrales.

4. La Orden Foral de descalificación se publicará en el Boletín Oficial de Navarra y, al menos, en dos de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Foral.

Artículo 63. *Liquidación.*

1. Los estatutos o, en su caso, la Asamblea General determinarán el procedimiento a seguir tanto para la liquidación de la sociedad cooperativa, con nombramiento de liquidadores en número impar, como para la adjudicación del haber social.

2. En cualquier caso, los liquidadores deberán practicar las siguientes actuaciones en el siguiente orden:

- a) Saldar las deudas sociales de la cooperativa.
- b) Reservar el saldo relativo al Fondo de Educación y Promoción.
- c) Reintegrar, siempre en proporción a su participación, el capital social a los socios y, en su caso, asociados y socios colaboradores.
- d) Proceder de idéntica forma que en el punto anterior con el importe del Fondo de Reserva Voluntario y del Fondo de Reserva Especial, si los hubiere, en proporción a los importes de los capitales sociales.

e) Destinar el Fondo de Educación y Promoción y el Fondo de Reserva Obligatorio, conforme al siguiente procedimiento:

Se depositará en la Unión Asociativa correspondiente a la clase de cooperativa de que se trate el listado de socios y el haber líquido resultante, constituyéndose con el mismo en el seno de aquélla un fondo por el plazo máximo de un año.

Durante dicho plazo, los socios de la cooperativa disuelta tendrán la posibilidad de transferir como cuota de ingreso la parte que les corresponda de dicho fondo, en función de su actividad cooperativizada en el año anterior a la disolución, a otra sociedad cooperativa cuyo ámbito territorial sea coincidente con la ubicación de sus explotaciones y se dedique a un objeto social similar.

Los socios que no hiciesen uso del ofrecimiento hecho al respecto por la unión correspondiente, perderán la parte que les corresponda, debiendo destinar ésta al fomento del cooperativismo desde la estructura que al respecto tenga a su disposición.

3. La sociedad cooperativa disuelta conservará su personalidad jurídica en tanto se realice la liquidación. Durante este periodo deberá añadirse a la denominación social la frase «en liquidación».

4. Terminada la liquidación, los liquidadores someterán el balance final a la decisión de la Asamblea General.

5. Los liquidadores, en escritura pública que incorporará la aprobación del balance final, solicitarán en el plazo de quince días al Registro de Cooperativas de Navarra la cancelación de los asientos referentes a la cooperativa, depositando los libros y documentos relativos al tráfico de la misma, que se conservarán durante un periodo de cinco años.

TÍTULO II

Clases de cooperativas

CAPÍTULO I

De las cooperativas de primer grado

Artículo 64. *Clases de cooperativas.*

Las sociedades cooperativas de primer grado podrán clasificarse de la siguiente forma:

- a) Cooperativas agrarias.
- b) Cooperativas de trabajo asociado.
- c) Cooperativas de viviendas.
- d) Cooperativas de consumidores y usuarios.
- e) Cooperativas de crédito.
- f) Cooperativas de servicios.
- g) Cooperativas de enseñanza.
- h) Cooperativas de seguros.
- i) Cooperativas de transportes.
- j) Cooperativas sanitarias.
- k) Cooperativas educacionales.
- l) Cooperativas de bienestar social.
- m) Cooperativas de iniciativa social.

Artículo 65. *Cooperativas agrarias.*

1. Son cooperativas agrarias las integradas por personas físicas o jurídicas, con titularidad propia o compartida de explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas que tengan por objeto, según la subclase a la que pertenezcan, alguna o varias de las actividades siguientes:

- a) Cooperativas del campo.
 - a.1) El suministro a los socios de materias primas, bienes o servicios.

a.2) La transformación, industrialización y comercialización de productos agrarios y sus derivados.

a.3) El fomento y la gestión del crédito y seguros agrarios.

a.4) La prestación de servicios y fomento de actividades encaminadas a la promoción y a la mejora de la población agraria y del medio rural.

a.5) La compra de maquinaria y aperos que podrán ser utilizados por los socios de la misma, la realización de labores a los socios de actividades de siembra, acondicionado y recolección, así como de otros servicios de laboreo que, por su complejidad, permitan facilitar y abaratar los costes de producción.

a.6) La adquisición o arrendamiento de tierras, ganados, bosques u otros bienes similares para explotarlos bien directamente o mediante su cesión a otros agricultores o ganaderos.

a.7) Cualesquiera otras que sean propias de la actividad agraria o ganadera o estén relacionadas directamente con ellas.

b) Cooperativas de utilización de maquinaria agrícola (CUMAS).

La adquisición y uso en común de una o varias máquinas o equipos de uso agrario, siendo tal objeto excluyente de cualquier otro.

c) Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra.

c.1) La adquisición o arrendamiento de tierras, ganados, bosques, u otros bienes similares para explotarlos en común, mediante la constitución y posterior gestión, de una única empresa agraria.

c.2) Cualesquiera otras que sean propias de la actividad agraria o ganadera o estén relacionadas directamente con ellas.

Las cooperativas agrarias a que se refieren las letras a) y c) podrán desarrollar otro tipo de actividades en general, siempre y cuando el conjunto de éstas no supere en más de un 20 por 100 el total de actividades efectivamente realizadas por la cooperativa.

2. Los estatutos de las cooperativas agrarias determinarán, además de lo exigido con carácter general por esta Ley Foral, los siguientes extremos:

a) La obligación por parte de los socios de utilizar plenamente los servicios, actividades y maquinaria o equipos agrarios, así como sus servicios técnicos. A estos efectos se concretarán en las normas estatutarias tales obligaciones fijando los módulos de participación por unidades de tiempo, de superficie o de peso.

b) En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sus estatutos distinguirán además los módulos de participación de los socios que hayan aportado el derecho de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes, de los que les correspondan cumplir a los socios que aporten también, o exclusivamente, su trabajo, los cuales tendrán la condición de socios de trabajo.

c) La posibilidad de incluir como fines secundarios la prestación de servicios o el suministro de bienes para el uso y consumo de los socios.

d) Las derramas por gastos, cuando así se establezcan.

e) El porcentaje mínimo que debe aplicarse a las operaciones que realice el socio con la cooperativa con destino al Fondo de Reserva Obligatorio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 51 de esta Ley Foral.

f) En el caso de que la cooperativa realice operaciones a través de cooperativas de segundo grado, el porcentaje que se establezca se distribuirá equitativamente entre ambas entidades.

g) El procedimiento de creación de juntas o grupos para la atención de servicios específicos.

h) La forma en que los miembros de la comunidad familiar vinculados a la explotación agraria del socio, puedan participar, si se considera oportuno, en la cooperativa.

i) Las medidas necesarias para salvaguardar el futuro económico de la cooperativa, cuando la baja del socio pueda significar un quebranto de la situación patrimonial de la misma poniendo en dificultades su viabilidad económica o financiera.

j) La elaboración de un reglamento interno que regule la ponderación del voto de los socios, de acuerdo a lo que en este mismo artículo se preceptúa.

3. La subclase de las cooperativas de utilización de maquinaria agrícola (CUMAS), además de los extremos a que hace referencia el apartado anterior, determinarán en sus normas estatutarias las siguientes menciones obligatorias:

a) La obligación por parte de los socios de permanecer como tales en la sociedad cooperativa durante un plazo expreso, nunca inferior al periodo de amortización de la maquinaria de la cooperativa, ni superior en ningún supuesto a diez años, excepción hecha de los supuestos de baja justificada previstos en los estatutos.

b) El incremento porcentual, nunca superior al 10 por 100, que podrá establecer el Consejo Rector sobre las deducciones permitidas por el artículo 46.5.b) de esta Ley Foral, en los supuestos de incumplimiento del compromiso contraído en virtud del punto anterior.

c) La obligación del socio que cause baja de desembolsar la parte correspondiente a los compromisos adquiridos respecto a la maquinaria de la CUMA hasta ese momento.

d) Los módulos de aplicación de la aportación obligatoria de cada socio al capital social, tanto en el momento de su admisión en la CUMA, como en la compra posterior de maquinaria, en función de la participación comprometida.

e) La obligación de llevar, en orden y al día, un libro registro de máquinas y equipos con los que prestar los servicios cooperativizados.

4. La subclase de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, además de las menciones obligatorias contenidas en el apartado 2 de este artículo, recogerán en sus estatutos necesariamente los siguientes extremos:

a) El plazo mínimo de permanencia en la entidad de los socios que aporten el derecho de uso y aprovechamiento de tierras u otros medios de producción, que no podrá ser superior a quince años.

b) Los criterios para la acreditación a los socios de los retornos cooperativos, siempre en función de la actividad o servicio cooperativizado y teniendo en cuenta, a estos efectos, la posible existencia en este tipo de cooperativas de dos clases de socios.

5. Los estatutos de las sociedades cooperativas agrarias regularán el voto ponderado de cada socio en la Asamblea General, bajo los siguientes principios de obligado cumplimiento:

a) Se otorgará a cada socio entre uno y diez votos, no pudiendo ser la ponderación inferior a tres votos.

b) La distribución de votos a cada socio se hará siempre en función proporcional a la actividad o servicio cooperativizado y nunca en función de la aportación al capital social.

c) Con la suficiente antelación a la celebración de cada Asamblea General, el Consejo Rector elaborará una relación en la que se establecerá el número de votos sociales que correspondan a cada socio, tomando para ello como base los datos de la actividad o servicio cooperativizado de cada uno de ellos referidos a los tres últimos ejercicios económicos.

Dicha relación se expondrá en el domicilio social de la cooperativa durante los cinco días anteriores a la fecha de celebración de la asamblea, a efectos de su posible impugnación por el socio disconforme a través de los cauces previstos en el artículo 36 de esta Ley Foral.

d) Un reglamento de régimen interno aprobado por la Asamblea General establecerá en cada entidad la relación entre los votos sociales y la actividad cooperativizada necesaria para la distribución de los votos.

Artículo 66. Régimen económico de las cooperativas agrarias.

1. Las cooperativas agrarias de primero, segundo o ulterior grado podrán establecer el sistema de «capital rotativo», en el que los socios deben realizar nuevas aportaciones al capital social en función de la actividad cooperativizada, procediéndose paralelamente por la entidad a la devolución de las aportaciones hechas en su día, en función de su antigüedad. Se considerará ampliación o disminución de capital la incorporación o devolución neta.

La aplicación del sistema del capital rotativo no podrá suponer, en ningún caso, que el capital social de la entidad se sitúe por debajo del capital social mínimo establecido en el artículo 7 de esta Ley Foral.

En los casos de baja de socios de la cooperativa con funcionamiento de capital rotativo, el periodo de devolución será el establecido para dicha rotación. En los casos de baja por fallecimiento, los estatutos podrán establecer periodos más cortos para la devolución, sin

perjuicio de lo dispuesto en el artículo 46.5.c) de esta Ley Foral para el resto de cooperativas.

La Asamblea General de cada entidad aprobará un reglamento de régimen interno que desarrolle el régimen aplicable a dicha rotación de capital.

2. Las cooperativas agrarias, están obligadas a reflejar en su contabilidad los siguientes fondos patrimoniales:

a) El del capital social mínimo y obligatorio fijo de los socios y, en su caso, asociados y socios colaboradores.

b) El del capital social obligatorio variable y el del capital social voluntario variable de los socios y, en su caso, asociados y socios colaboradores.

c) Los fondos de reserva obligatorios, tanto el nutrido por los resultados cooperativos como el que se constituye con los resultados extracooperativos, así como el Fondo de Educación y Promoción.

d) Los siguientes fondos de reservas especiales: Fondo de reserva especial por actualización de activos, Fondo de reserva especial por subvenciones y Fondo de Reserva Especial por Agrupación de Productores Agrarios (APA).

e) Los Fondos de reservas voluntarias y estatutarias de excedentes cooperativos y extracooperativos, los Fondos de reservas voluntarias regulados por la Asamblea General o los estatutos y los Fondos de reservas voluntarias constituidos por cuotas periódicas.

En ningún caso tendrán la consideración de fondos patrimoniales aquellos que, constituidos por la Asamblea General o los estatutos, tengan el carácter de su exigibilidad temporal por parte de los socios, ya que corresponden al concepto de pasivo exigible.

Artículo 67. Cooperativas de trabajo asociado.

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que asocian a personas físicas que mediante la aportación de su trabajo realizan cualquier actividad económica o profesional de producción de bienes o servicios, proporcionándoles un empleo estable. Ello no obstante también podrán formar parte de las mismas como socios colaboradores otras sociedades cooperativas.

Podrán ser socios de las mismas quienes tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo. La pérdida de la condición de socio trabajador provocará el cese de la prestación del trabajo.

2. El número de jornadas legales realizadas por los trabajadores por cuenta ajena con contrato por tiempo indefinido en una sociedad cooperativa de trabajo asociado no será en ningún caso superior al 30 por 100 del total de jornadas legales de trabajo realizadas por los socios trabajadores de la entidad.

3. Los estatutos podrán establecer un periodo de prueba como requisito para la admisión como socio, que nunca será superior a seis meses. Durante este periodo, el afectado tendrá los derechos y deberes que los estatutos le reconozcan.

El trabajador con contrato de trabajo por tiempo indefinido y más de un año de antigüedad en la cooperativa deberá ser admitido como socio trabajador, sin periodo de prueba, si reúne los demás requisitos y así lo solicita.

4. Los socios podrán percibir periódicamente anticipos laborales en la cuantía que determine la Asamblea General, los cuales gozarán de idénticas garantías de protección que las percepciones salariales.

5. Si se produjera la baja de un socio, el plazo máximo para efectuar el reembolso de sus aportaciones al capital social no podrá exceder de cinco años.

En tal caso las aportaciones no reembolsadas devengarán, al menos, el interés legal del dinero.

6. Los estatutos de las cooperativas de trabajo asociado podrán establecer reservas de puestos en el Consejo Rector y el derecho de cada colectivo de socios a elegir directamente en la Asamblea General el número de socios que le corresponda, sin intervenir en la elección de los restantes miembros del Consejo.

Igualmente, los estatutos de esta clase de cooperativas que cuenten con más de cincuenta socios trabajadores, podrán prever la existencia de un Consejo Social que, como órgano representativo de los mismos, tenga como funciones básicas las de consulta,

información y asesoramiento al Consejo Rector en todos aquellos aspectos que afecten a las relaciones laborales.

7. La organización laboral, la jornada, el descanso semanal, las fiestas, vacaciones y permisos, la clasificación profesional, la movilidad funcional y geográfica, las excedencias o cualquier otra causa de suspensión o extinción de la relación de trabajo en régimen cooperativo y, en general, cualquier otra materia vinculada a los derechos y obligaciones del socio trabajador, deberá ser regulada en los estatutos o, en su defecto, por acuerdo de la Asamblea General, a los efectos del establecimiento del marco básico del régimen del trabajo de los mismos.

8. Los estatutos o la Asamblea General establecerán el marco básico del régimen disciplinario de los socios trabajadores.

9. Dichas normas estatutarias deberán contener necesariamente la opción entre el Régimen General y cualquiera de los Regímenes Especiales previstos en el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, para su aplicación a los socios trabajadores de acuerdo con su actividad.

10. Los conflictos o cuestiones contenciosas que se susciten entre la cooperativa y sus socios trabajadores por sus diferencias dimanantes o relacionadas con la relación laboral se someterán a la jurisdicción laboral, conforme a lo establecido en el artículo 2.º del Real Decreto Legislativo 2/1995, de 7 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral, previo el trámite cooperativo establecido en los estatutos de la cooperativa, en el caso de que exista.

Los conflictos o cuestiones contenciosas basados exclusivamente en la relación societaria, y que no tengan ninguna relación con la relación laboral estarán sometidos a la jurisdicción del orden civil, previo el trámite cooperativo establecido en los estatutos de la cooperativa en el caso de que exista.

11. Las aportaciones a capital de un socio que sea sociedad cooperativa podrán ser superiores al 25 por 100 del capital social con independencia del número de socios que tenga la cooperativa, sin que en ningún caso alcancen el 50 por 100 del mismo.

12. La suma de votos de los socios colaboradores que sean cooperativas podrá ser superior a un quinto del total de los votos sociales en el órgano respectivo, sin que en ningún caso puedan llegar a ostentar la mitad de los votos totales.

13. Los estatutos podrán establecer el voto plural para los socios que sean cooperativas en proporción a su volumen de actividad cooperativizada. En estos casos, los estatutos fijarán con claridad los criterios de proporcionalidad del derecho de voto, sin que la suma de los votos plurales pueda alcanzar la mitad del número de votos de la cooperativa.

Los socios titulares de votos plurales podrán renunciar a ellos, para una Asamblea o en cualquier votación, ejercitando un solo voto.

Artículo 68. Cooperativas de viviendas.

1. Son cooperativas de viviendas las que, asociando a personas físicas o jurídicas sin ánimo de lucro, tienen por objeto facilitar a los socios viviendas, servicios e instalaciones complementarias, o bien organizar el uso y disfrute de los elementos comunes.

Ninguno de sus socios podrá ser titular de más de una vivienda de promoción cooperativa en la localidad, sin perjuicio de los derechos amparados en esta materia por la Ley Foral 20/2003, de 25 de marzo, de Familias Numerosas.

2. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho. Cuando la cooperativa retenga la propiedad, los estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa.

En cualquier caso, la cooperativa tendrá el derecho de tanteo en los términos establecidos en los estatutos en supuestos de cesión de viviendas por actos «inter vivos» y, en su caso, el de retracto, con excepción de los que se realicen en favor del cónyuge y familiares que convivan con el socio.

3. En caso de baja del socio, podrán aplicarse al reembolso de las entregas ya realizadas deducciones en los términos que se fijen en los estatutos.

4. Los miembros del Consejo Rector en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio del derecho a ser resarcidos de los gastos que se les originen.

Artículo 69. *Cooperativas de consumidores y usuarios.*

Son cooperativas de consumidores y consumidoras y usuarios y usuarias las que tienen por objeto la entrega de bienes o la prestación de servicios para el uso o consumo de los socios y de quienes convivan con los mismos. Pueden ser socios de estas cooperativas, las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales. Estas cooperativas podrán producir los bienes o servicios que proporcionen o distribuyan a sus socios, sin perder su carácter específico. No tendrá carácter de transmisión patrimonial el suministro de bienes y servicios de la cooperativa a sus socios.

Asimismo, podrán organizarse como cooperativas de consumidores y usuarios las entidades jurídicas que asocien a personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, incluidas las pymes, los municipios y otras autoridades locales, que participen en la generación, distribución, suministro, consumo, agregación, almacenamiento de energía, incluida la renovable, prestación de servicios de eficiencia energética o actividades similares o complementarias propias de una comunidad energética, cuyo objetivo principal consista en ofrecer beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus socios o a la localidad o zona local o comarcal en la que desarrolla su actividad.

Artículo 70. *Cooperativas de crédito.*

Son cooperativas de crédito las sociedades constituidas con arreglo a esta Ley Foral y a la Ley 13/1989, de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito, cuyo objeto social es servir a las necesidades financieras de sus socios y de terceros mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito.

Estas cooperativas realizarán operaciones de activo y de pasivo, podrán admitir imposiciones de fondos de cualquier clase y efectuarán todos los servicios de banca necesarios y aquellos otros que mejor sirvan al cumplimiento de sus fines.

Las cooperativas de crédito adoptarán la denominación de «Caja Rural» cuando su objetivo primordial consista en la prestación de servicios financieros en el medio rural, sin distinción de personas y entidades.

La constitución, funcionamiento, actividad y desarrollo de estas cooperativas se regirá por lo previsto en esta Ley Foral y demás disposiciones que les sean de aplicación.

Artículo 71. *Cooperativas de servicios.*

Son cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas para la realización de operaciones y actividades que, no constituyendo el objeto propio de ninguna otra clase de cooperativas, facilitan la actividad profesional de sus socios.

También serán consideradas cooperativas de servicios las constituidas por profesionales o artistas que desarrollen su actividad de modo independiente y tengan por objeto la realización de servicios y operaciones que faciliten la actividad profesional de los socios. En este caso, pasarán a denominarse cooperativas de servicios profesionales.

Conforme a los principios previstos en el apartado 5 del artículo 65 de esta Ley Foral, los estatutos podrán establecer el voto ponderado en la Asamblea General en función del volumen de la participación del socio en las actividades cooperativizadas.

Artículo 72. *Cooperativas de enseñanza.*

Se considerarán cooperativas de enseñanza las que tengan por objeto procurar y organizar cualquier tipo de actividad docente en cualquier rama del saber o de la formación técnica, artística, deportiva u otras.

Las cooperativas de enseñanza seguirán el régimen de las de consumidores y usuarios cuando asocien a padres, alumnos o representantes legales de ellos, y el régimen de las de trabajo asociado cuando las integren profesionales de la enseñanza y personal no docente del centro de enseñanza.

Artículo 73. *Cooperativas de seguros.*

Son cooperativas de seguros las que tengan por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora.

Se respetarán en cualquier caso las normas sobre capitales, garantías, bases técnicas y otras cuestiones establecidas para el ejercicio de las distintas ramas de los seguros.

Artículo 74. *Cooperativas de transportes.*

Son cooperativas de transportes las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de empresas de transporte o profesionales que ejercen la actividad del transporte de personas, cosas o mixto y tienen por objeto la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones de sus socios, así como la prestación de servicios y suministros a los mismos con idéntica finalidad.

Artículo 75. *Cooperativas sanitarias.*

Son cooperativas sanitarias aquéllas cuya actividad consiste en cubrir riesgos relativos a la salud de sus socios o de los asegurados y sus beneficiarios.

Artículo 76. *Cooperativas educacionales.*

Son cooperativas educacionales las que asocian a alumnos de uno o más centros docentes, teniendo por objeto procurar bienes y servicios necesarios para la vida docente y para el disfrute del tiempo libre de sus socios.

Artículo 77. *Cooperativas de bienestar social.*

Son cooperativas de bienestar social aquellas que procuran atención social a sus miembros, pertenecientes a colectivos de discapacitados, menores y personas de la tercera edad con carencias familiares y económicas, y cualquier otro grupo o minoría étnica marginada socialmente, facilitándoles los bienes y servicios para su subsistencia y desarrollo.

También se calificarán como tales las que procuren la integración social de los citados colectivos, organizando, promoviendo y canalizando los productos que elaboran en régimen de empresa en común.

Las cooperativas a que se refiere el primer párrafo adoptarán la forma de cooperativas de consumidores y usuarios, mientras que las del párrafo segundo la de cooperativas de trabajo asociado, siéndoles de aplicación subsidiariamente lo dispuesto para cada una de ellas en los respectivos artículos de esta Ley Foral.

Podrá participar como socio en este tipo de cooperativas tanto la Administración de la Comunidad Foral como cualquier Entidad local de Navarra, a cuyos efectos, además de desembolsar las aportaciones económicas al capital social previstas en los estatutos, designarán un delegado para que, con su asistencia técnica a los órganos gestores de la entidad, colabore en la buena marcha de la misma.

CAPÍTULO II

De las cooperativas de iniciativa social, mixtas e integrales

Artículo 78. *De las cooperativas de iniciativa social.*

1. Serán calificadas como de iniciativa social aquellas cooperativas que, sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tengan por objeto social alguno de los siguientes:

a) La prestación de servicios sociales asistenciales relacionados con la protección de la infancia y de la juventud, la asistencia a la tercera edad, la educación especial, la asistencia a personas con minusvalías, la asistencia a minorías étnicas, refugiados, asilados, personas con cargas familiares no compartidas, ex reclusos, alcohólicos y toxicómanos y la reinserción social.

b) El desarrollo de cualquier actividad económica que tenga por finalidad la integración laboral de personas que sufran cualquier clase de exclusión social y, en general, la satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado.

2. A tales efectos, se considerarán sociedades cooperativas sin ánimo de lucro aquellas que cumplan con los siguientes requisitos que serán recogidos expresamente en sus estatutos:

a) Los resultados positivos no podrán ser distribuidos entre sus socios.

b) Las aportaciones de los socios al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.

c) El carácter gratuito del desempeño de los cargos del Consejo Rector, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los consejeros en el desempeño de sus funciones.

d) Las retribuciones de los socios trabajadores, o, en su caso, de los socios de trabajo y de los trabajadores por cuenta ajena, no podrán superar el 150 por 100 de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional alcanzada, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector.

3. Las entidades y organismos públicos podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.

4. A las cooperativas de iniciativa social se les aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezcan.

5. Las cooperativas de cualquier clase que cumplan con los requisitos establecidos en el apartado 2, expresarán además en su denominación la indicación «Iniciativa Social», previa su calificación como tal por el Registro de Cooperativas de Navarra.

6. Las cooperativas reguladas en este artículo que pretendan actuar en el ámbito de los servicios sociales, deberán inscribirse en el Registro que exista o se establezca en cada momento por la normativa sectorial de servicios sociales.

Artículo 79. Cooperativas mixtas.

1. Tendrán la consideración de cooperativas mixtas aquellas en las que existan socios minoritarios cuyo derecho de voto en la Asamblea General se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado, el cual estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. El derecho de voto en la Asamblea General de estas cooperativas respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el 51 por 100 de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los estatutos, a los socios cooperadores.

A tales efectos, se consideran socios cooperadores las personas físicas o jurídicas cuya condición de socio está directamente relacionada con la participación efectiva en la actividad de la cooperativa, sea como trabajador, usuario, colaborador o cualquier otro tipo de vinculación societaria en alguna de las clases de cooperativas reguladas en el Título II de esta Ley Foral.

b) Una cuota máxima, a determinar estatutariamente, del 49 por 100 de los votos se distribuirá entre uno o varios socios titulares de partes sociales con voto que, si los estatutos lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado y, por tanto, adquiribles también por los socios a que se refiere la letra a) anterior, a los que estatutariamente se les podrá otorgar un derecho de preferencia.

3. En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares, como el régimen de las aportaciones, se regulará por los estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades anónimas para las acciones.

4. La participación de cada uno de los dos grupos de socios en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostente según lo previsto en el apartado 2.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto, se distribuirán entre éstos según los criterios generales definidos en esta Ley Foral.

5. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los colectivos de socios, requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la Asamblea General.

6. En cuanto a la dotación de fondos obligatorios y su disponibilidad, se estará a lo dispuesto con carácter general en esta Ley Foral.

7. Las cooperativas mixtas se ubicarán dentro de alguna de las clases legalmente establecidas y, a efectos de los derechos de los socios cooperadores, se someterán a las normas reguladoras de la específica clase de cooperativas en que se encuadre.

Artículo 80. Cooperativas integrales.

Se considerarán cooperativas integrales aquellas que cumplan las finalidades propias de las diferentes clases de cooperativas en una misma sociedad y en las que cada clase de socio disponga, como mínimo, del 10 por 100 de los votos en la Asamblea General.

Tendrán la misma consideración las cooperativas de trabajo asociado en las que se atribuya un derecho de voto máximo del 49 por 100 a sus socios usuarios.

Cada clase o modalidad de socio de las cooperativas integrales podrá configurarse como sección.

En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación de las diferentes clases o modalidades de socios integrados en la cooperativa. Los estatutos podrán reservar el cargo de Presidente o Vicepresidente a una determinada modalidad de socios.

CAPÍTULO III

De las cooperativas de segundo y ulterior grado y de los grupos cooperativos

Artículo 81. Cooperativas de segundo y ulterior grado. Acuerdos intercooperativos.

1. Podrán asociarse voluntariamente dos o más cooperativas, de la misma o de distinta clase, constituyendo en tal caso cooperativas de segundo o ulterior grado.

Podrán ser socios de estas cooperativas, además de las sociedades cooperativas, los socios de trabajo y cualesquiera entidades y personas jurídicas, de naturaleza pública o privada, siempre que exista la necesaria convergencia de intereses o necesidades.

Los votos de los socios que no sean sociedades cooperativas no podrán superar el 40 por 100 del total de los votos existentes en la sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado, pudiendo los estatutos establecer un límite inferior.

2. La Asamblea General estará constituida por un representante de cada uno de los socios personas jurídicas y, en su caso, por un representante de los socios de trabajo.

El procedimiento de elección del representante de los socios de trabajo, se establecerá en los estatutos sociales de la entidad.

El derecho de voto del representante de las personas jurídicas será proporcional a la participación de las mismas en la actividad cooperativizada de la sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado.

Con el límite previsto en el artículo 21.3 de esta Ley Foral el derecho de voto del representante de los socios de trabajo será proporcional a la participación de los mismos en la actividad cooperativizada de la sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado.

El número de votos de una entidad que no sea sociedad cooperativa no podrá ser superior a un tercio de los votos sociales.

3. Las cooperativas de segundo o ulterior grado serán administradas por un Consejo Rector elegido entre los candidatos presentados por las distintas entidades socias.

4. La responsabilidad de esta clase de cooperativas será siempre limitada.

5. Las cooperativas de segundo o ulterior grado se regirán por sus estatutos, por lo dispuesto en esta Ley Foral y en las demás disposiciones de aplicación.

6. No obstante lo dispuesto en los anteriores apartados, las cooperativas podrán suscribir con otras los correspondientes acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetos sociales.

En virtud de los mismos, las cooperativas y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en la otra cooperativa firmante del acuerdo, efectuando las facturas y liquidaciones a la otra cooperativa o directamente a sus socios, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los socios propios y, en consecuencia, el derecho a los mismos beneficios cooperativos y retornos.

Igualmente podrá requerirse a los socios de la cooperativa con la que han establecido el acuerdo, aportaciones o fondos requeridos para acometer las inversiones necesarias. Estas aportaciones podrán ser realizadas por la cooperativa o bien directamente por los socios de la misma.

Artículo 82. Grupo cooperativo.

1. Se entiende por grupo cooperativo a los efectos de esta Ley Foral, el conjunto formado por varias sociedades cooperativas, cualquiera que sea su clase, con una entidad cabeza de grupo que ejercita facultades o emite instrucciones de obligado cumplimiento para las cooperativas agrupadas con el objetivo de alcanzar una unidad de decisión en el ámbito de dichas facultades.

2. La emisión de instrucciones podrá afectar a los distintos ámbitos de la gestión, administración o gobierno de la entidad agrupada, entre los que pueden incluirse:

a) El establecimiento en las cooperativas de base de normas estatutarias y reglamentarias comunes.

b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las entidades de base.

c) Los compromisos de aportación periódica de recursos calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

3. La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo inicial de cada una de las entidades de base, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

4. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deberán formalizarse por escrito, ya sea en los estatutos de la entidad cabeza de grupo si es sociedad cooperativa, o en otro documento contractual que deberá elevarse a escritura pública.

Dicho documento contractual deberá necesariamente especificar la duración del mismo, el procedimiento para su modificación, el procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa agrupada, así como las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo.

La modificación, ampliación o resolución de los indicados compromisos podrá efectuarse, si así se establece, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo.

5. El acuerdo de integración o separación de una cooperativa en un grupo cooperativo se anotará en el folio correspondiente de dicha cooperativa del Registro de Cooperativas de Navarra a iniciativa de la propia cooperativa interesada.

La integración o separación de una cooperativa en un grupo cooperativo tendrá efecto para terceros desde el momento de su constancia en el Registro de cooperativas.

6. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceros las sociedades cooperativas integradas en un grupo no alcanzará al mismo ni a las demás sociedades cooperativas que lo integran.

TÍTULO III

Del asociacionismo y promoción de las cooperativas

CAPÍTULO I

Del asociacionismo cooperativo

Artículo 83. *Libertad de asociación.*

Las cooperativas podrán constituir asociaciones, uniones y otras entidades de base asociativa para la defensa de sus intereses.

Las entidades asociativas que se constituyan tendrán personalidad jurídica y redactarán sus propios estatutos, gozando de plena autonomía. Los estatutos contendrán, al menos, la denominación de la entidad asociativa, los miembros que la componen, el ámbito, el objeto, los órganos de gobierno y representación, la referencia a los recursos económicos y al régimen y sistema de admisión y baja de sus miembros.

Artículo 84. *De las asociaciones y uniones.*

1. El número mínimo de cooperativas para constituir una asociación, una unión o cualquier otra entidad, será de cinco.

Las asociaciones agruparán diferentes cooperativas vinculadas por intereses comunes.

Las uniones agruparán diferentes cooperativas de un mismo sector o clase.

2. Las asociaciones, uniones y demás entidades tendrán los fines, características y régimen que determinen sus propios estatutos y, entre otros, los siguientes:

a) Representar a los miembros que asocien, de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.

b) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las sociedades cooperativas que asocien, o entre éstas y sus socios.

c) Organizar servicios de asesoramiento, de auditoría, de asistencia jurídica o técnica, y cuantos sean convenientes a los intereses de sus socios.

d) Participar, cuando la Administración Pública lo solicite, en las instituciones y organismos de ésta, en orden al perfeccionamiento del régimen legal, así como en cualesquiera otras instituciones socioeconómicas.

e) Fomentar la promoción y formación cooperativa.

f) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

3. Las asociaciones, uniones y demás entidades podrán, a su vez, asociarse o establecer relaciones de colaboración con otras existentes en Navarra o en las Comunidades Autónomas, así como con otras de carácter nacional o internacional.

Artículo 85. *Federaciones.*

Las federaciones de cooperativas, cuyo ámbito coincidirá con el territorio de la Comunidad Foral, podrán estar integradas por:

a) Uniones de cooperativas cuyo ámbito no sea superior al de la federación.

b) Sociedades cooperativas que tengan su domicilio social en Navarra y que no pertenezcan a una unión que, a su vez, esté integrada en la misma. Ninguna sociedad cooperativa podrá pertenecer a más de una federación.

Para la constitución y funcionamiento de una federación de cooperativas será preciso que, directamente, o a través de uniones que la integren, asocie al menos, diez cooperativas que no sean todas de la misma clase.

Para poder incluir en su denominación términos que hagan referencia al ámbito territorial de la Comunidad Foral de Navarra deberán integrar, al menos, al 30 por 100 de las cooperativas registradas y no disueltas.

Si la denominación hace referencia a una determinada actividad o sector deberá integrar, al menos, al 30 por 100 de las cooperativas que en el ámbito de referencia se dediquen a dicha actividad o sector, registradas y no disueltas.

Artículo 86. *Otras formas de colaboración no cooperativa.*

1. Las cooperativas podrán celebrar, entre sí o con otras personas físicas o jurídicas, conciertos para intercambios de servicios, materias primas, productos y mercaderías, formación de fondos de compensación, establecimiento de dirección única en las operaciones concertadas, creación de sociedades de garantía recíproca y cualesquiera otros actos u operaciones que faciliten o garanticen la consecución de los fines de las cooperativas.

2. Las cooperativas podrán asociarse con otras personas físicas o jurídicas, así como tener participación en ellas, para el mejor cumplimiento de sus fines.

3. Los beneficios obtenidos por las cooperativas en los supuestos a que se refieren los apartados anteriores se destinarán a sus fondos de reserva obligatorios.

Artículo 87. *Registro.*

Las uniones y federaciones constituidas al amparo de esta Ley Foral se inscribirán mediante escritura pública en el Registro de Cooperativas de Navarra.

Una vez inscritas gozarán de personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, rigiéndose por sus estatutos y por lo dispuesto en esta Ley Foral y demás disposiciones de aplicación.

La inscripción estará sujeta al procedimiento establecido en el artículo 16 y siguientes de esta Ley Foral.

CAPÍTULO II

De la promoción cooperativa

Artículo 88. *El Consejo Cooperativo de Navarra.*

1. Fines y objetivos.–El Consejo Cooperativo de Navarra es el órgano consultivo de la Administración de la Comunidad Foral en materia cooperativa.

2. Funciones:

a) Informar, dictaminar, proponer o recomendar las medidas legislativas o de cualquier tipo, relativas a la regulación, fomento, promoción y desarrollo del cooperativismo en Navarra.

b) Intervenir en los conflictos que se susciten entre cooperativas o que afecten a su ámbito asociativo.

c) Facilitar la planificación y colaborar en la ejecución de los programas de desarrollo y fomento del cooperativismo, así como en los de formación y educación cooperativa.

d) Ser oído en cuantos expedientes se tramiten en materia de descalificación de cooperativas.

e) Las demás que se especifiquen en su Reglamento.

3. Adscripción.–El Consejo Cooperativo de Navarra queda adscrito al Departamento de Industria y Tecnología, Comercio y Trabajo.

4. Composición.–El Consejo Cooperativo de Navarra estará integrado por el mismo número de representantes designados por el Gobierno de Navarra y por las Uniones de Cooperativas, formando un órgano de carácter paritario de no menos de diez miembros.

El Presidente del Consejo Cooperativo será nombrado por el Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejo y de entre los miembros del mismo.

Dicha propuesta exigirá el acuerdo de la mayoría de sus componentes. De no alcanzarse la mayoría necesaria en las tres primeras votaciones, el Presidente del Consejo Cooperativo será nombrado directamente por el Gobierno de Navarra.

Disposición adicional primera. *Referencias a la Ley Foral de Cooperativas de Navarra.*

Todas las referencias que en la legislación vigente se efectúen a la Ley Foral 12/1996, de 2 de julio, de Cooperativas de Navarra, deberán entenderse realizadas a esta Ley Foral.

Disposición adicional segunda. *Actualización del capital social.*

El Gobierno de Navarra, por sí o a propuesta del Consejo Cooperativo de Navarra, podrá actualizar las cifras que el artículo 7 señala como capital social mínimo para constituir las diferentes clases de sociedades cooperativas, cuando estime que éstas han quedado desfasadas dentro de las coordenadas económicas en las que deben moverse las sociedades cooperativas.

La referida propuesta de actualización deberá sustentarse en índices de crecimiento económico que sean objetivos y aceptados con carácter general por los agentes económico-sociales de Navarra.

Disposición adicional tercera. *Modificación de los Estatutos.*

En el supuesto de modificación de sus estatutos, las sociedades cooperativas objeto de esta Ley Foral deberán adaptarlos a la misma mediante acuerdo de su Asamblea General con el «quórum» de la mitad más uno de los votos validamente emitidos.

Disposición adicional cuarta. *Diligenciado de libros por medios informáticos o electrónicos.*

Cuando la seguridad tecnológica lo permita, el Gobierno de Navarra establecerá la posibilidad de que la tramitación de diligenciado de libros ante el Registro de Cooperativas prevista en el artículo 54.2 pueda realizarse asimismo por procedimientos informáticos o electrónicos.

Disposición transitoria única. *Procedimientos iniciados a la entrada en vigor de esta Ley Foral.*

Los procedimientos en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de esta Ley Foral, se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones en vigor en el momento de su iniciación.

Disposición derogatoria única. *Derogación de normas.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley Foral y, en particular, la Ley Foral 12/1996, de 2 de julio, de Cooperativas de Navarra.

Disposición final primera. *Régimen fiscal de las Cooperativas de iniciativa social.*

El Gobierno de Navarra remitirá al Parlamento de Navarra, antes de que finalice el año 2006, un proyecto de Ley Foral de modificación de la Ley Foral 9/1994, de 21 de junio, reguladora del régimen fiscal de las cooperativas que establezca el régimen fiscal de las cooperativas de iniciativa social.

Disposición final segunda. *Aplicación de esta Ley Foral a los estatutos vigentes.*

El contenido de los estatutos de las sociedades cooperativas existentes a la entrada en vigor de esta Ley Foral no podrá ser aplicado si se opone a ésta, entendiéndose modificado o completado por cuantas normas prohibitivas o imperativas se contienen en la misma.

Disposición final tercera. *Habilitación al Gobierno de Navarra.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y desarrollo de esta Ley Foral.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

§ 22

Ley Foral 8/2009, de 18 de junio, de creación de la sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U

Comunidad Foral de Navarra
«BON» núm. 79, de 29 de junio de 2009
«BOE» núm. 166, de 10 de julio de 2009
Última modificación: 20 de agosto de 2013
Referencia: BOE-A-2009-11417

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral de creación de la sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra, introdujo entre sus novedades la regulación –en su título VIII– del patrimonio público empresarial de la Comunidad Foral de Navarra, integrado a partir de dicha Ley Foral, además de por las entidades públicas empresariales, por las sociedades públicas y por las restantes participaciones societarias.

La citada Ley Foral no sólo definió el concepto de cada una de las formas jurídicas anteriores y la determinación de su régimen jurídico, sino que también incorporó en su artículo 104 –bajo el epígrafe de reestructuración del patrimonio empresarial público– la posibilidad de que el Gobierno de Navarra pudiera, entre otras acciones y a propuesta del Departamento competente en materia de patrimonio, acordar la incorporación de acciones y participaciones sociales de titularidad de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra a sus sociedades públicas, definiendo las condiciones generales a las que se sometería, en su caso, esta operación de cambio de titularidad y reordenación interna del patrimonio empresarial de la Administración de la Comunidad Foral.

Por medio de la presente Ley Foral relativa a la creación de la sociedad pública Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., se articula esta habilitación legal en la forma que más adelante se señala, y cuyo sentido no es otro que el de crear un escenario y un instrumento unitario y específico de ordenación y control que permita racionalizar, coordinar y optimizar la eficacia y eficiencia de una parte sustancial del patrimonio empresarial público de la Comunidad Foral de Navarra, como son las sociedades públicas fundamentalmente, por cuya gestión y disposición de los recursos debe velar, como instrumentos de las Administraciones Públicas de las que dependen, así como fomentar el desarrollo de actividades de interés público, sin perjuicio de que, a la vista de la iniciativa pública en la actividad económica prevista en el artículo 128 de la Constitución española, desarrollen también actividades industriales y mercantiles que, por su propia naturaleza, deben regirse por las reglas de mercado y por el principio de rentabilidad económica.

La presente Ley Foral no sólo tiene como objetivo crear los sistemas y escenarios que posibiliten la citada racionalización y optimización, sino también proporcionar los criterios que habrán de aplicarse en su consecución, orientados en todo caso a la transparencia en el sector público empresarial de Navarra, a la implantación de procesos continuos que, entre otros fines, permitan la adaptación de la gestión pública empresarial a los principios de responsabilidad social corporativa; la creación de valor público o privado; el seguimiento de la gestión y la determinación de directrices y establecimiento de políticas comunes de actuación; la articulación de estructuras societarias adecuadamente dimensionadas que eviten solapamientos y dispersiones de la acción pública empresarial; las políticas de desarrollo de actividades públicas y sometimiento en otros casos a los principios de rentabilidad económica por razón de la orientación de determinadas sociedades al mercado; la aplicación de políticas de personal; la delimitación de las sociedades participadas mayoritariamente por la Comunidad Foral de Navarra como entes instrumentales; y finalmente, el fomento de la libre competencia empresarial.

Con el fin de dar adecuado cumplimiento a estos objetivos públicos generales se dicta la presente Ley Foral que se estructura consecutivamente en un conjunto de acciones y operaciones de ordenación englobadas en doce artículos -agrupados en dos Títulos-, cinco disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, tres disposiciones finales y tres anexos.

El Título I, integrado por siete artículos, dispone la primera y sustancial de las actuaciones que dan sentido y denominación a esta Ley Foral, esto es, la creación de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., sociedad pública matriz que, dependiendo directamente del Gobierno de Navarra y previa adquisición de las acciones y participaciones sociales que la propia Ley Foral delimita en su anexo 1, va a tener como objeto principal canalizar y ejecutar la ordenación y coordinación de las sociedades en las que participe de acuerdo con las funciones que se le atribuyen.

Completan el Título I las normas que contienen el régimen jurídico de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., regulando sucesivamente -con las adecuadas remisiones a otras normas aplicables- sus órganos de gestión, los recursos económicos con los que contará para el desarrollo de su actividad, su régimen contable, presupuestario, fiscal y de contratación de personal, así como la información que esta sociedad pública esté obligada a remitir periódicamente al Departamento competente en materia de patrimonio.

Dispuesta la creación de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. y regulado su régimen general, el Título II establece y estructura a continuación, en dos Capítulos, las subsiguientes operaciones de reordenación del patrimonio público empresarial de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra incorporado a aquélla.

Así, en primer lugar, se regula la incorporación a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. de las acciones y participaciones sociales cuya titularidad corresponda de forma directa a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y sean representativas, total o parcialmente, del capital de las sociedades incluidas en el anexo 1 de la Ley Foral, previéndose expresamente, en segundo lugar, que una vez adquirida la condición de sociedad matriz y a efectos de las operaciones de reordenación que resulten necesarias, Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. podrá instar a sus sociedades participadas a la realización de cualquier otra operación societaria de ordenación, como pueden ser la transformación, fusión, escisión, o liquidación, persiguiéndose con estas operaciones la racionalización de actividades de esta parte específica del patrimonio empresarial público.

Si bien la presente Ley Foral prevé una incorporación concreta de acciones y participaciones sociales a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., no impide, por el contrario, sucesivas y futuras incorporaciones con aplicación de los correspondientes efectos contenidos en esta norma.

Por otro lado, se introduce una sustancial novedad consistente en la articulación de dos Sectores de actividad, el Sector Administración y el Sector Competitividad, en los que quedarán clasificadas las sociedades participadas de forma mayoritaria, directa o indirectamente, por Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. -según realicen mayoritariamente y de forma estable actividades de interés público (Sector Administración) o de carácter industrial o mercantil (Sector Competitividad)- con el objetivo de garantizar los

principios de ordenación, gestión unitaria, creación de valor público o privado y de control, que inspiran esta Ley Foral, principios éstos de garantía pública que alcanzan una mayor intensidad en el Sector Administración, correspondiendo a la sociedad matriz la propuesta de clasificación de las sociedades en un Sector o en otro en aplicación de los criterios definidos en esta Ley Foral. A estos efectos, se establecen las normas y, en su caso, los principios de actuación a que han de sujetarse cada uno de ellos; normas y principios que, en aplicación de la normativa vigente, se deducen de forma lógica y connatural de la propia orientación, de administración o industrial o de mercado, de la actividad que desarrolle cada sociedad.

La pretensión de esta regulación es, así mismo, dotar de la necesaria y deseable transparencia en la organización y funcionamiento del sector público empresarial de la Comunidad Foral de Navarra y en su participación en otras entidades o proyectos, estableciendo los oportunos mecanismos de control público, haciendo posible la utilización de nuevos instrumentos de gestión administrativa sin que ello suponga la opacidad en sus actuaciones.

Se pretende, en definitiva, con esta regulación legal dotar a la Comunidad Foral de Navarra de un instrumento de mejora de la gestión de la Administración de la Comunidad, con base en criterios de mejora de la calidad en la gestión pública, de contribución a la creación de valor y riqueza para el conjunto de la sociedad navarra, de consolidación y mejora de los niveles de bienestar social de la Comunidad Foral de Navarra, y de modernización del conjunto de la Administración y del sector público empresarial.

TÍTULO I

De la Sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

Artículo 1. *Creación de la sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.*

1. El Gobierno de Navarra, de conformidad con lo previsto en la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra, y en la legislación mercantil, creará la sociedad Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., de capital íntegramente suscrito por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, que adoptará la forma de sociedad limitada unipersonal, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar en el ámbito de su objeto social.

2. Su denominación será «Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.» y su capital social inicial será de 250.000 euros.

3. Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. tendrá una duración indefinida, dando comienzo a sus actividades el día del otorgamiento de su escritura de constitución.

4. Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. no tendrá atribuidas ni ejercerá facultades que impliquen ejercicio de autoridad pública, rigiéndose por la presente Ley Foral, por sus estatutos sociales, por las normas de derecho privado de carácter civil, mercantil y laboral que resulten de aplicación, así como por las demás especialidades establecidas en la normativa administrativa aplicable en materia patrimonial, presupuestaria, contable, de control financiero y contratación.

5. Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. quedará adscrita al Departamento competente en materia de patrimonio.

Artículo 2. *Funciones de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.*

Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. tendrá las siguientes funciones principales:

1. Con carácter general:

a) La suscripción, asunción, adquisición, administración, disfrute, transmisión y enajenación de toda clase de derechos, acciones y participaciones sociales y demás títulos representativos del capital social de sociedades de cualquier naturaleza, exceptuando la enajenación o transmisión de parte del capital social de la Corporación.

b) La elaboración de todo tipo de estudios económicos y sectoriales.

2. Además, respecto de las sociedades en las que Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. participe de forma mayoritaria, directa o indirectamente:

a) La coordinación del funcionamiento y actividades de las sociedades, a través de los respectivos órganos sociales, atendiendo a criterios de eficiencia, eficacia y creación de valor.

b) El desarrollo de instrumentos y técnicas necesarias que le permitan un adecuado y puntual conocimiento de la gestión y de la situación económica financiera de las sociedades.

c) El diseño, aprobación y seguimiento de instrucciones, directrices y procedimientos en materias relacionadas con presupuestación, planes de inversiones, planes estratégicos, estructuras de financiación y de recursos propios, política de socios, control interno, calidad, homogeneización, régimen de administración, organización interna, gestión de inmuebles y resto de patrimonio, políticas de personal, imagen corporativa, tecnologías de la información, responsabilidad social corporativa y cualesquiera otras funciones de las sociedades participadas por Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., todo ello sin perjuicio de las normas y directrices que, en el marco de la Ley Foral 13/2007, de 4 de abril, de la Hacienda Pública de Navarra, pueda dictar el Departamento de Economía y Hacienda en materia de presupuestación, financiación, control e información económico-contable.

La implantación y desarrollo de las anteriores instrucciones, directrices y procedimientos se llevará a cabo en cada sociedad participada por sus respectivos órganos sociales.

d) El diseño o la realización de todo tipo de operaciones financieras activas y pasivas, cualquiera que sea la forma en que se instrumenten, incluso la emisión de bonos, pagarés y otros títulos análogos, así como otros instrumentos de gestión de tesorería y deuda respecto de sí misma y de las sociedades participadas. Igualmente podrá garantizar operaciones financieras concertadas por las citadas sociedades.

e) El asesoramiento y asistencia técnica.

f) La elaboración de estudios, informes, evaluaciones, memorias y análisis de todo tipo relativos a la gestión, estructura, dimensionamiento y situación económica y financiera.

g) La coordinación y armonización de las políticas de comunicación de las empresas en las que participe.

Artículo 3. *Órganos de gestión de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.*

1. La gestión y administración de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. corresponderá a un Consejo de Administración, cuyos consejeros serán designados de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable en materia de patrimonio.

2. El régimen de responsabilidad e incompatibilidades de los miembros del Consejo de Administración, así como de su Dirección General o Gerencia, será el dispuesto en la normativa foral aplicable en esta materia, así como en la legislación mercantil. El número de miembros del Consejo de Administración será múltiplo de tres, con un mínimo de tres y un máximo de doce.

3. La composición del Consejo de Administración se materializará con la presencia proporcional entre hombres y mujeres, de tal forma que en ninguno de los casos el porcentaje exceda del 60 por 100.

4. Los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por el socio único de Corporación Pública Empresarial de Navarra S.L.U.: un tercio a propuesta del Gobierno de Navarra, un tercio a propuesta del Parlamento de Navarra y otro tercio entre profesionales independientes de reconocido prestigio. La presidencia del Consejo la ostentará el Presidente de la Comunidad Foral de Navarra que será miembro nato del Consejo dentro del tercio de los propuestos por el Gobierno de Navarra. Igualmente formará parte como miembro nato, dentro del tercio de los propuestos por el Gobierno de Navarra, el Consejero del Departamento competente en materia de patrimonio.

5. El Consejo de Administración de la sociedad designará un Consejero Delegado que ejercerá aquellas funciones que le sean atribuidas por el propio Consejo, con excepción de las que sean indelegables. Este puesto será ejercido por el Consejero del Gobierno de Navarra con competencias en materia de patrimonio y vocal nato del Consejo de Administración de la sociedad.

Artículo 4. *Recursos económicos de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.*

1. Los recursos necesarios para el cumplimiento de los fines de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. provendrán, en su caso:

a) De la aportación inicial de capital social, así como de las ampliaciones de capital que lleve a cabo la Sociedad, que sólo podrán ser suscritas por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

b) De sus resultados de explotación así como de los productos, rentas e incrementos de su patrimonio y activos financieros.

c) De los ingresos que perciba de forma regular de las sociedades en las que participe de forma mayoritaria, directa o indirectamente, de acuerdo con los conceptos, procedimiento y cuantía que defina la propia Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

d) Del reembolso del valor de los títulos representativos y participaciones sociales del capital social de las sociedades participadas en ejecución de operaciones societarias.

e) Del producto de la venta de los títulos representativos y participaciones sociales del capital social de las sociedades participadas.

f) De los ingresos que puedan obtenerse de las sociedades participadas por cualquier título o negocio jurídico.

g) De las asignaciones previstas en los Presupuestos Generales de Navarra.

h) De las aportaciones resultantes de las encomiendas del Gobierno de Navarra, sus organismos o instituciones.

i) De las subvenciones y transferencias de cualesquiera Administraciones Públicas e Instituciones.

j) De las ayudas o préstamos que pueda recibir de los Fondos establecidos en la Unión Europea o fondos públicos o privados, nacionales o internacionales.

k) De las operaciones de financiación concertadas con entidades financieras públicas o privadas.

l) De cualquier otro recurso reconocido legal, reglamentaria o estatutariamente.

2. Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. podrá ser beneficiaria de garantías y avales otorgados por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 5. *Régimen contable, presupuestario y fiscal de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.*

El régimen contable, presupuestario y fiscal de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. se regirá por lo dispuesto en esta Ley Foral, en sus estatutos sociales, en las normas de derecho mercantil y fiscal, así como en la normativa administrativa que resulte de aplicación.

Artículo 6. *Régimen de personal de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.*

Las contrataciones de personal de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. se ajustarán al Derecho Laboral.

En todo caso, Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. articulará el correspondiente procedimiento que garantice que la selección de su personal laboral se lleve a cabo atendiendo a los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad, a excepción de la contratación del personal de alta dirección, que se basará en la recíproca confianza inherente a este tipo de relaciones laborales.

Artículo 7. *Deber de información.*

El Gobierno de Navarra, mediante acuerdo, determinará la información que Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. deberá remitir periódicamente al Departamento competente en materia de patrimonio.

TÍTULO II

De las operaciones de reordenación del patrimonio empresarial de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra que se incorpora a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

CAPÍTULO I

De la incorporación de acciones y participaciones sociales a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

Artículo 8. *Incorporación de acciones y participaciones sociales, representativas del capital de sociedades de titularidad directa de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.*

1. El Gobierno de Navarra, previa la realización de las actuaciones jurídicas pertinentes y sin perjuicio de las operaciones y negocios jurídicos que resulten necesarios, de acuerdo con la legislación mercantil y administrativa, acordará la incorporación a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. de todas las acciones y participaciones sociales cuya titularidad corresponda de forma directa a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y sean representativas, total o parcialmente, del capital de las sociedades públicas.

2. El Gobierno de Navarra, en los casos de creación de una nueva sociedad pública o de adquisición directa de acciones o participaciones sociales de cualquier entidad acordará, en su caso, en qué términos se incorporarán a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

3. Las operaciones de cambio de titularidad de las acciones y participaciones sociales representativas del capital de las sociedades a las que se refieren los apartados anteriores, se realizarán del modo, forma y con los mismos efectos que los previstos en la normativa aplicable en materia de patrimonio.

Artículo 9. *Modificaciones y reestructuraciones societarias.*

Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. podrá instar a los órganos sociales de aquellas sociedades en las que participe directa o indirectamente de forma mayoritaria, a la realización de operaciones de fusión, escisión, transformación, disolución, liquidación y cualquier operación de reestructuración societaria.

CAPÍTULO II

De los Sectores de actividad

Artículo 10. *Ordenación de sociedades participadas por Sectores de actividad.*

1. A efectos de ordenación y control de sus sociedades participadas, y sin perjuicio de las facultades que pueda ostentar en su condición de socio de acuerdo con la legislación mercantil, Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. propondrá la clasificación de las sociedades en las que participe de forma mayoritaria, directa o indirectamente, en dos Sectores de actividad: Sector Administración y Sector Competitividad. Dicha propuesta producirá efectos cuando sea aprobada por el Departamento competente en materia de patrimonio.

2. Integrarán el Sector Administración, quedando sometidas a las particularidades previstas en el número 1 del artículo siguiente, aquellas sociedades que realicen de forma mayoritaria y estable actividades de interés público para o por cuenta de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

3. Integrarán el Sector Competitividad, quedando sometidas a las particularidades previstas en el apartado 2 del artículo siguiente, aquellas sociedades que realicen de forma mayoritaria y estable actividades de carácter industrial o mercantil.

4. La vinculación de cada sociedad a uno de los dos Sectores de actividad dependerá de la permanencia en el tiempo de las condiciones que determinaron su incorporación al mismo de forma que, de variar aquéllas, se procederá a su reclasificación.

5. La incorporación de sociedades al Sector Administración no implicará necesariamente dependencia de subvenciones públicas para su funcionamiento ordinario.

Artículo 11. *Sector Administración y Sector Competitividad.*

1. Las sociedades incorporadas al Sector Administración se sujetarán, entre otras, a las siguientes normas:

a) A la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos, conforme a lo dispuesto en su artículo 2.1.e).

b) La contratación de su personal se ajustará al Derecho Laboral, debiéndose respetar los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad en los procesos de selección, a excepción de la contratación del personal de alta dirección, que se basará en la recíproca confianza inherente a este tipo de relaciones laborales.

c) Su actividad quedará sometida al control parlamentario en la forma y con la extensión prevista en la legislación foral aplicable en la materia.

d) Incorporarán, entre sus fines y criterios de actuación, el compromiso ético con el entorno, la responsabilidad social corporativa, el empleo de calidad y la mejora en la prestación de los servicios públicos encomendados.

2. Las sociedades incorporadas al Sector Competitividad se sujetarán, entre otras, a las siguientes normas y principios de actuación:

a) Su gestión estará dirigida, de modo principal, a la creación de valor y a la generación de beneficios económicos de acuerdo con el principio de rentabilidad.

b) Su actividad se regirá por las reglas del mercado.

c) No se les podrá reconocer la condición de ente instrumental de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de sus Organismos públicos, conforme al artículo 8 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos.

d) Incorporarán, entre sus fines y criterios de actuación, el compromiso ético con el entorno, la responsabilidad social corporativa y el empleo de calidad.

Artículo 12. *Control Parlamentario.*

1. Requerirán autorización previa del Parlamento de Navarra las siguientes operaciones:

a) La transmisión o enajenación de las participaciones en las sociedades públicas a personas distintas de las que forman la Corporación Pública Empresarial de Navarra o de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

b) Las de fusión, escisión, transformación, disolución, liquidación y cualquier otra operación de reestructuración que supongan la pérdida de la condición de sociedad pública.

c) Los expedientes de regulación de empleo y los planes de reestructuración de plantillas que afecten a más del diez por ciento de los empleados de una sociedad pública.

2. La autorización prevista en el apartado anterior se solicitará por los órganos de la Corporación Pública Empresarial de Navarra a través de la Presidencia del Gobierno de Navarra.

3. El presidente del Consejo de Administración, acompañado del director general, comparecerá en la comisión de economía del Parlamento de Navarra, al menos una vez al año, con objeto de informar sobre las previsiones anuales y sobre la gestión realizada en cada ejercicio. Dicha información será extensiva al conjunto de sociedades integradas en la Corporación. Igualmente el presidente comparecerá con motivo del nombramiento o sustitución del director general de la Corporación.

4. El presidente del Consejo de Administración, el director general y los directores generales o gerentes de las sociedades que formen parte de la Corporación, comparecerán ante el Parlamento de Navarra, con la misma obligatoriedad que los miembros del Gobierno de Navarra, cuantas veces se les requiera, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Parlamento de Navarra, para facilitar información sobre las actividades, el funcionamiento, la estructura y cualquier otra circunstancia que se les solicite.

Disposición adicional primera. *Inventario de sociedades.*

1. Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. deberá confeccionar, aprobar y mantener un inventario permanente que incluya:

- a) Las sociedades en las que participe de forma mayoritaria, directa o indirectamente.
- b) Las sociedades en las que participe de forma directa y minoritaria.
- c) Las sociedades participadas directamente por alguna sociedad de las incluidas en la letra a).

2. En el inventario deberá constar el Sector de actividad al que quedan vinculadas las sociedades en las que Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. participe de forma mayoritaria, directa o indirectamente.

3. Este inventario no tendrá la consideración de registro público y sus datos constituirán una información de apoyo para la gestión interna y la definición de políticas de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de la propia Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

Disposición adicional segunda. *Beneficios fiscales en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. gozará de los siguientes beneficios fiscales en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

- a) Exención para las operaciones societarias de constitución y aumento del capital social.
- b) Exención para las aportaciones recibidas que no supongan aumentos del capital social.
- c) Exención para las operaciones de adquisición de terrenos y demás inmuebles que realice en cumplimiento de sus fines, así como para la adquisición de participaciones de los fondos propios de entidades en las que concurren las condiciones previstas en el artículo 108.2 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.
- d) Exención para toda clase de garantías otorgadas a favor de la Sociedad para garantizar la concesión de préstamos, créditos o avales.

Disposición adicional tercera. *Especialidades en el Impuesto sobre Sociedades.*

Serán aplicables a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. las siguientes especialidades en el Impuesto sobre Sociedades:

- a) Estará exenta en cuanto a las rentas que obtenga en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de las empresas, independientemente del porcentaje o grado de participación en las mismas y del tiempo de tenencia de aquellas.
- b) Podrá aplicar la deducción prevista en el artículo 59.2 o la exención prevista en el artículo 62.1, ambos de la Ley Foral 24/1996, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, según sea el origen de las rentas, a los dividendos y, en general, a las participaciones en los beneficios procedentes de las sociedades o entidades en las que participe, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones o participaciones.

Disposición adicional cuarta. *Adscripción de las sociedades a los Departamentos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.*

La constitución de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. y la posterior incorporación a la misma de las acciones y participaciones sociales representativas del capital de las sociedades no alterará el control funcional y de eficacia que, en su caso, viniera ejerciéndose por los Departamentos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, sin perjuicio de que posteriormente puedan modificarse las adscripciones existentes de acuerdo con la legislación patrimonial aplicable.

Sin perjuicio de esta adscripción, la actuación de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. y las sociedades públicas incorporadas a ésta, en los ámbitos de la comunicación pública, publicidad e imagen corporativa, se ajustará a las directrices que, establezca el Departamento competente en la materia.

Disposición adicional quinta. *Régimen de personal de las empresas públicas.*

Lo dispuesto en el artículo 6 de esta Ley Foral sobre el régimen de personal de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. será de aplicación a todas las empresas públicas.

Disposición transitoria primera. *Plazo para la creación por el Gobierno de Navarra y constitución de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.*

El Gobierno de Navarra creará la Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. y llevará cabo los trámites necesarios para su constitución en un plazo no superior a un mes desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

Disposición transitoria segunda. *Plazo para la incorporación de las acciones y participaciones representativas del capital de las sociedades a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.*

La incorporación de las acciones y participaciones sociales representativas del capital de las sociedades a las que se refiere el Anexo 1 de esta Ley Foral se realizará en un plazo máximo de cuatro meses, contados desde la constitución de Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U.

Disposición transitoria tercera. *Plan Estratégico de ordenación y reestructuración del sector público empresarial.*

Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U., dentro del plazo de un año, contado a partir de la fecha de su constitución, deberá confeccionar y elevar al Gobierno de Navarra una propuesta de ordenación y de reestructuración de las sociedades incorporadas a la Corporación que incluya, entre otras, las medidas que resulten necesarias para la fusión, absorción, separación o disolución de sociedades.

Esta propuesta de Plan Estratégico incluirá los criterios de composición y régimen de funcionamiento de los Consejos de Administración, así como de los gerentes y órganos de dirección de las sociedades públicas. Así mismo, y para las sociedades incorporadas al Sector Administración, se establecerá el ámbito y marco más adecuado para la negociación colectiva.

Una vez aprobado el Plan Estratégico, el presidente del Consejo de Administración informará de su contenido al Parlamento de Navarra, mediante comparecencia en la Comisión de Economía y Hacienda.

Disposición final primera. *Modificaciones de la Ley Foral 13/2007, de 4 de abril, de la Hacienda Pública de Navarra.*

Uno. Se modifica el título del Capítulo I, que tendrá la siguiente redacción:

«Capítulo I. Ámbito de aplicación»

Dos. Se modifica la letra f) del artículo 2.º, que tendrá la siguiente redacción:

«f) Las sociedades públicas de la Comunidad Foral de Navarra a tenor de lo establecido en la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra.»

Tres. Se modifica el artículo 81, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Las entidades públicas empresariales, las fundaciones públicas y las sociedades públicas de la Comunidad Foral de Navarra requerirán autorización del Gobierno de Navarra para emitir deuda o contraer crédito, salvo que se trate de operaciones de crédito que se concierten y se cancelen dentro del mismo ejercicio presupuestario.

La autorización del Gobierno de Navarra se tramitará a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, al inicio de cada ejercicio económico, el Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, podrá autorizar a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. la emisión de deuda o la suscripción de créditos que se concierten y cancelen en distinto ejercicio presupuestario en base a una relación de necesidades tanto de la propia Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. como de determinadas sociedades públicas de la Comunidad Foral de Navarra, hasta una determinada cantidad global.

Las restantes operaciones de emisión de deuda o concertación de créditos que se formalicen y se cancelen en distinto ejercicio presupuestario deberán ser autorizadas de forma específica por el Gobierno de Navarra.»

Cuatro. Se modifica el artículo 82, que tendrá la siguiente redacción:

«1. Las entidades públicas empresariales, las fundaciones públicas y las sociedades públicas de la Comunidad Foral de Navarra requerirán autorización del Gobierno de Navarra para el otorgamiento de avales.

Esta autorización se tramitará a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda y podrá referirse específicamente a cada operación o comprender varias de ellas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, al inicio de cada ejercicio económico el Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, podrá autorizar a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. el otorgamiento de avales en relación a determinadas sociedades públicas de la Comunidad Foral de Navarra, hasta una determinada cantidad global.

Los restantes otorgamientos de avales deberán ser autorizados de forma específica por el Gobierno de Navarra.»

Disposición final segunda. *Habilitación al Gobierno de Navarra.*

El Gobierno de Navarra podrá dictar las disposiciones reglamentarias precisas para el desarrollo y ejecución de esta Ley Foral.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley Foral entrará en vigor el día uno de septiembre de dos mil nueve.

ANEXO 1

Sociedades cuyos títulos representativos del capital social se incorporan a Corporación Pública Empresarial de Navarra, S.L.U. y participación directa que ostenta la Comunidad Foral de Navarra

Sociedades	Participación directa de la Comunidad Foral de Navarra – Porcentaje
Autopistas de Navarra, S.A. (AUDENASA)	50,00
Agencia Navarra de Innovación y Tecnología, S.A. (ANAIN)	100
Agencia Navarra del Transporte y la Logística, S.A.	100
Baluartes Palacio de Congresos y Auditorio de Navarra, S.A. (BALUARTE)	100
Canal de Navarra, S.A. (CANASA)	10,55
Centro Navarro de Autoaprendizaje de Idiomas, S.A. (CNAI)	100
Ciudad del Transporte de Pamplona, S.A. (CTPSA)	97,62
Gestión Ambiental Viveros y Repoblaciones, S.A.	100
Gestión de Deudas, S.A. (GEDESA)	100
Instituto de Calidad Agroalimentaria de Navarra, S.A. (ICAN)	100
Instituto Técnico y de Gestión Agrícola, S.A. (ITG Agrícola)	100
Instituto Técnico y de Gestión Ganadero, S.A. (ITG Ganadero)	100

Sociedades	Participación directa de la Comunidad Foral de Navarra – Porcentaje
Mercados Centrales de Abastecimiento de Pamplona, S.A. (MERCAIRUÑA)	9,00
Navarra de Financiación y Control, S.A. (NAFINCO)	99,99
Navarra de Gestión para la Administración, S.A. (NGA)	100
Navarra de Infraestructuras Locales, S.A. (NILSA)	100
Navarra de Medioambiente Industrial, S.A. (NAMAINSA)	100
Navarra de Servicios, S.A. (NASERSA)	94,01
Navarra de Suelo Industrial, S.A. (NASUINSA)	71,48
Navarra de Suelo Residencial, S.A. (NASURSA)	100
Obras Públicas y Telecomunicaciones de Navarra, S.A. (OPNATEL)	100
Organización de la Patata en el Pirineo Occidental, S.A. (OPPOSA)	33,33
Planetario de Pamplona, S.A. (PLANETARIO)	100
Riegos de Navarra, S.A.	100
Riegos del Canal de Navarra, S.A.	100
Sociedad de Desarrollo de Navarra, S.A. (SODENA)	79,78
Sociedad Navarra de Garantía Recíproca (SONAGAR)	20,52
Sociedad de Promoción de Inversiones e Infraestructuras de Navarra, S.A. (SPRIN)	100
Trabajos Catastrales, S.A. (TRACASA)	0,004
Viviendas de Navarra, S.A. (VINSA)	100

ANEXO 2**Sociedades con participación indirecta y mayoritaria de la Comunidad Foral de Navarra, a 1 de enero de 2009**

Nombre de Sociedad	Participación directa de la Comunidad Foral de Navarra – Porcentaje
Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.A. (CEIN)	95,92
Circuito Los Arcos, S.L.	95
Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.	100
Echauri Forestal, S.L.	100
Fondo Jóvenes Empresarios, S.A.U.	97,56
Natural Climate Systems, S.A. (MIYABI)	65,23
Navarra de Verificaciones Legales, S.A. (NAVELSA)	100
Potasas de Subiza, S.A. (POSUSA)	100
Producciones Informáticas de Navarra, S.A. (PIN)	100
Sal Doméstica, S.A. (SALDOSA)	76
Salinas de Navarra, S.L.U.	76
Start Up Capital Navarra, S.A.	52,96
Territorio Roncalia, S.L.	99
Trabajos Catastrales S.A., (TRACASA)	99,99
Tuckland Footwear, S.L.	100

ANEXO 3**Sociedades con participación directa de alguna de las sociedades incluidas en el Anexo 1 (excepto las minoritarias) y en el Anexo 2 a 1 de enero de 2009**

Sociedad que participa	Porcentaje	Sociedad participada
Baluartes Palacio de Congresos y Auditorio de Navarra, S.A.	3,96	Pamplona Convention Bureau, S.L.
Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.A.	8,02	Start Up Capital Navarra, S.A.
Gestión Ambiental de Viveros y Repoblaciones, S.A.	0,85	Navarra de Servicios, S.A.(NASERSA)
Gestión de Deudas, S.A. (GEDESA)	0,01	Navarra de Financiación y Control, S.A. (NAFINCO)
Instituto Técnico y de Gestión Agrícola, S.A.(ITG Agrícola)	0,85	Navarra de Servicios, S.A.(NASERSA)

Sociedad que participa	Porcentaje	Sociedad participada
Instituto Técnico y de Gestión Ganadero, S.A. (ITG Ganadero)	3,43	Navarra de Servicios, S.A.(NASERSA)
	50	Instituto Lactológico de Lecumberri, S.A.
	1,3	Aberekin, S.A.
Natural Climate Systems, S.A. (MIYABI)	40	Eco Ciudades de Navarra, S.A.
	11,77	Ecocities Iniciativas Estratégicas, S.L.
Navarra de Financiación y Control, S.A. (NAFINCO)	100	Navarra de Verificaciones Legales, S.A. (NAVELSA)
	22,04	Navarra Iniciativas Empresariales, S.A.
	17,78	Sociedad de Desarrollo de Navarra, S.A. (SODENA)
	16,03	Start Up Capital Navarra, S.A.
	100	Potasas de Subiza, S.A.
	50	Deltor Green, S.L.
	100	Echauri Forestal, S.L.
	22,72	Punto Futuro, F.C.R.
	100	Tuckland Footwear, S.L.
Navarra de Gestión para la Administración, S.A.(NGA)	99,99	Trabajos Catastrales, S.A.
	90	Producciones Informáticas de Navarra, S.L. (PIN)
	10	Grupo S21SEC Gestión, S.A.
	20	Angel PC Global Support, S.L.
	21,43	Futura Accorp, S.L.
Navarra de Servicios, S.A. (NASERSA)	0,01	Trabajos Catastrales, S.A.
Obras Públicas y Telecomunicaciones, S.A. (OPNATEL)	1,52	Ciudad del Transporte de Pamplona, S.A. (CTPSA)
Potasas de Subiza, S.A. (POSUSA)	76	Sal Doméstica S.A. (SALDOSA)
Riegos de Navarra, S.A.	0,85	Navarra de Servicios, S.A.(NASERSA)
Sociedad de Desarrollo de Navarra, S.A.(SODENA)	23,59	3P Biopharmaceuticals, S.L.
	29,18	Activery Biotech, S.L.
	44,94	Angel Garro, S.L.
	19,5	Caviar del Reyno, S.L.
	95,91	Centro Europeo de Empresas e Innovación de Navarra, S.A. (CEIN)
	26,84	Cromasa Identificación Electrónica, S.A.
	8	Digna Biotech, S.L.
	44,22	Ecoenergía Navarra, S.L.
	45	Ecoenergía Sistemas Alternativos, S.L.
	12	Elara Ingenieros, S.A.
	16,66	Epsilon 5, S.A.
	45	Estudios de Ingeniería Adaptada, S.L. (EINA)
	10	Finaves II SRC, S.A.
	21,76	Fondo de Desarrollo Turístico SPE, S.A.
	100	Fondo Jóvenes Empresarios Navarros SPE, S.A.
	15	Foro Europeo de Formación Empresarial, S.L.
	23,77	Idifarma Desarrollo Farmacéutico, S.L.
	33,16	Ingeniería Domótica, S.L.
	6,5	Inveready Seed Capital CSR, S.A.

Sociedad que participa	Porcentaje	Sociedad participada
Sociedad de Desarrollo de Navarra, S.A.(SODENA)	45	Lorpenak Navarra, S.L.
	25	MCC Navarra SPE, S.A.
	20	MTS Tobacco, S.A.
	31,5	Natural Climate Systems, S.A. (MIYABI)
	4,76	Navarra de Suelo Industrial, S.A. (NASUINSA)
	25,89	Ojer Pharma, S.L.
	44,93	Olus Tecnología, S.L.
	14	Open Bravo, S.L.
	44,88	Pamplona Learning Spanish Institute, S.L.
	45	Parque de la Naturaleza de Navarra, S.A. (Senda Viva)
	19,5	Piscifactoría Sierra Nevada, S.L.
	5	Principia Technology Group Inc.
	8	Proyecto Biomedicina Cima, S.L.
	42,6	Smart Medical Group, S.L.
	18,17	Sociedad Logística Alimentaria Navarra, S.L. (SLAN)
	24,8	Soluciones y Sistemas Solares, S.L.
	29,97	Start Up Capital Navarra, S.A.
	34	Suan Biotech FCR
	20,49	Twin Screw 2007, S.L.
	10	UTE Cima
Sociedad de Promoción de Inversiones e Infraestructuras de Navarra, S.A. (SPRIN)	26,32	Wututu, S.L.
	14,89	Ysios Biofund I FCR, de régimen simplificado
	0,58	Iberdrola, S.A.
	100	Ciudad Agroalimentaria de Tudela, S.L.
	95	Circuito los Arcos, S.L.
Start Up Capital Navarra, S.A.	99	Territorio Roncalia, S.L.
	50	Tecnología Navarra de Nanoproductos, S.L.
	45	Alpe Metrología Industrial, S.L.
	19,16	Cromasa Identificación Electrónica, S.A.
	33,53	Nuonet Gestión, S.L.
	29,41	Biomasa Térmica de Navarra, S.L.
	29,41	KSI, S.L.
Trabajos Catastrales, S.A.(TRACASA)	40	U Rock Films, S.L.
	40	Reduce Destrucción Documental
	50	Tasaciones y Consultoría, S.A.
	50	Técnica Cartográfica Andaluza, S.A.
	50	GEA Trabajos de Consultoría, S.L.
	50	Comunicación e Información al Ciudadano, S.L.
	50	Ingeniería Teritoriale e Catasto, S.R.L.
	42,5	Regional Geodata Air, S.A.
	12,61	Getmapping España, S.L.
Viviendas de Navarra, S.A. (VINSA)	10	Producción Informática de Navarra, S.L. (PIN)
	34,5	Natural Climate Systems, S.A. (MIYABI)