



Boletín Oficial

DE NAVARRA

Año 2006

Número 13

Lunes, 30 de enero

S U M A R I O

	<u>PAGINA</u>		<u>PAGINA</u>
I. COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA			
1.1. DISPOSICIONES GENERALES			
1.1.2. Decretos Forales			
– DECRETO FORAL 146/2005, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Establecimientos Hoteleros en la Comunidad Foral de Navarra.	1090	Osasunbidea, por la que se nombra interinamente a doña Alejandra Judith Chamorro Camazón, Jefe de Sección de Medicina Preventiva e Higiene Hospitalaria del Hospital Virgen del Camino del Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea.	1131
– 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.	1095	– RESOLUCION 120/2006, de 23 de enero, del Director Gerente del Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea, por la que se adjudican, mediante traslado por concurso de méritos, vacantes de Pediatra de E.A.P y de Facultativo Especialista de Area en Pediatría del Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea.	1131
– DECRETO FORAL 5/2006, de 16 de enero, por el que se modifica 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.	1125	– CONVOCATORIA para la provisión, mediante concurso oposición, de 1 puesto de trabajo de Jefe de Sección Asistencial de Medicina Intensiva para el Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea. Propuesta de nombramiento.	1132
1.2. AUTORIDADES Y PERSONAL		1.2.2. Plantilla Orgánica, Oferta Pública de Empleo, oposiciones y concursos	
1.2.1. Ceses, nombramientos y otras situaciones		– RESOLUCION 103/2006, de 16 de enero, del Director de Recursos Humanos del Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea, por la que se aprueba la lista definitiva de aspirantes admitidos y excluidos a la convocatoria para la provisión, mediante Concurso Oposición, de una vacante de Jefe de Servicio Asistencial de Nefrología del Organismo Autónomo Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.	1132
– ORDEN FORAL 25/2006, de 23 de enero, del Consejero de Agricultura, Ganadería y Alimentación, por la que se cesa a doña María Jesús Gómez Pérez, como Jefa del Negociado de Personal.	1130		
– RESOLUCION 26/2006, de 10 de enero, del Director Gerente del Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea, por la que se adjudica, mediante traslado por concurso de méritos, 3 vacantes de Facultativo Especialista de Area en Obstetricia y Ginecología del Servicio Navarro de Salud-Osasunbidea.	1130	1.3. OTRAS DISPOSICIONES	
– RESOLUCION 55/2006, de 11 de enero, del Director Gerente del Servicio Navarro de Salud-		1.3.2. Contratación administrativa	
		– ORDEN FORAL 391/2005, de 27 de diciembre, del Consejero de Economía y Hacienda, por la	

Calidad

-Disponer del certificado "Q" de Calidad Turística: 10 puntos.
 -Disponer de Certificación de Sistemas de Gestión de la calidad según Normas ISO: 5 puntos.

5.-No serán tenidos en cuenta en la puntuación aquellos servicios o instalaciones que constituyan requisitos obligatorios para la categoría correspondiente de acuerdo con este Reglamento.

6.-A la solicitud de aumento de categoría se adjuntará una declaración que recoja los requisitos que no cumple el establecimiento y los servicios complementarios que presta valorados de conformidad con lo establecido en los números 2 y 4 de este apartado.

Recibida la solicitud, el Departamento de Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana tramitará el oportuno expediente y, previa inspección del establecimiento, dictará la resolución que corresponda.

ANEXO 3

Requisitos técnicos específicos de los hoteles-apartamento

En lo no previsto en este Anexo será de aplicación lo establecido en el Anexo 2.

ESTRELLAS				
5	4	3	2	1

1.-Unidades de alojamiento:

a) Superficie útil mínima total en m²:

-Dormitorio individual	10	9	8	7	7
-Dormitorio doble	13	12	11	10	9
-Salón-comedor	12	11	10	9	9
-Estudio	24	22	20	18	16

Podrán autorizarse dormitorios de 3 y 4 plazas cuando la superficie exceda en un 30 o en un 60%, respectivamente, la mínima exigida a los dormitorios dobles en la categoría correspondiente.

Los hoteles apartamentos podrán contar con unidades de alojamiento propias de los hoteles, a las que será de aplicación lo dispuesto en el Anexo 2 de este Reglamento, según la categoría correspondiente. En todo caso, el número de dichas unidades no excederá del 40% del total de unidades de alojamiento del hotel apartamento.

2.-Salones y comedores (cuando se preste el servicio de comedor):

a) Superficie en m² por plaza 1,50 1,20 1,00 0,80 0,60

Este módulo será global y podrá redistribuirse para salones y/o comedores en la forma que se estime conveniente, si bien cada una de estas dependencias deberá ocupar, como mínimo, el 25% de la superficie global, no pudiendo ser inferior a 10 m².

Los espacios destinados a bar, sala de lectura, televisión y juegos podrán computarse como formando parte del salón, siempre que éste no quede suprimido en su totalidad.

3.-Baños:

ESTRELLAS				
5	4	3	2	1

a) Dotación: baños por plaza

1 baño cada 2 plazas	Hasta 4 plazas	Hasta 4 plazas	Hasta 4 plazas	Hasta 4 plazas
+ de 4 plazas, 2 baños	+ de 4 plazas, 2 baños	+ de 4 plazas, 2 baños	+ de 4 plazas, 2 baños	+ de 4 plazas, 2 baños

b) Superficie útil mínima en m²

5	4,5	4	3,5	3
---	-----	---	-----	---

4.-Cocina provista de equipamiento completo.

Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
----	----	----	----	----

ANEXO 4

Requisitos técnicos de los hostales

	CATEGORIA GENERAL	RURALES
--	-------------------	---------

1.-Instalaciones.

a) Agua caliente	Sí	Sí
b) Calefacción en habitaciones y áreas comunes	Sí	Sí
c) Teléfono en zona de uso común	Sí	Sí
d) Cocina (cuando se preste el servicio de comedor.	Sí	Sí

En todo caso deberá cumplirse la normativa vigente en la materia).

2.-Comunicaciones.

a) Ascensores		
Cuando el número de plantas destinadas a los clientes, incluidas en su caso las plantas sótano, sea igual o superior al indicado.	4	4

Los ascensores deberán comunicar todas las plantas. En la última planta no se exigirá ascensor cuando se trate de habitaciones abuhardilladas.

	CATEGORIA GENERAL	RURALES
b) Escalera de clientes (anchura mín. metros)	1,2	1
3.-Zona de clientes		
a) Habitaciones		
-Superficie útil mínima (sin incluir los baños):		
-Doble	11 m ²	10 m ²
-Individual	7 m ²	6 m ²
Podrán autorizarse habitaciones de 3 y 4 plazas cuando la superficie exceda en un 30 o en un 60%, respectivamente, la mínima exigida a las habitaciones dobles en la categoría correspondiente.		
-Altura mínima de techos	2,50 m	2,40m
En las habitaciones con mansardas o techos abuhardillados, al menos el 60 por 100 de la superficie útil de la habitación tendrá la altura mínima indicada.		
a) Baños en habitaciones	Sí	Sí
-Superficie útil mínima	2,5 m ² *	2,5 m ²
(* No obstante, en los hostales de categoría general al menos el 25% de los baños deberán tener una superficie mínima de 3 m ² .		
c) Salones superficie adecuada a capacidad con un mínimo	10 m ²	10 m ²
d) Comedores (cuando se preste el servicio de comedor)		
-Superficie mínima por plaza	1,2 m ²	

ANEXO 5

Requisitos técnicos de las pensiones

	2 ESTRELLAS	1 ESTRELLA
--	-------------	------------

1.-Habitaciones:		
Superficie útil mínima en habitaciones:		
-Dobles	11 m ²	10 m ²
-Individuales	6 m ²	6 m ²
Podrán autorizarse habitaciones de 3 y 4 plazas cuando la superficie exceda en un 30 o en un 60%, respectivamente, la mínima exigida a las habitaciones dobles en la categoría correspondiente.		
2.-Calefacción en habitaciones y áreas comunes	Sí	Sí
3.-Baños de uso general	1 cada 6 habit. o fracción	1 cada 6 habit. o fracción
En todo caso, habrá al menos 1 por planta		
4.-Lavabo en todas las habitaciones	Sí	-
Con agua caliente.		
5.-Espacio destinado a sala de estar	Sí	Sí
6.-Teléfono para uso general	Sí	Sí
7.-Cocina (cuando se preste el servicio de comedor	Sí	Sí
En todo caso deberá cumplirse la normativa vigente en la materia)		

F0600311

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.

EXPOSICION DE MOTIVOS

1

El fin principal de este Decreto Foral que desarrolla la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, no puede ser otro que el mismo de la propia Ley Foral citada: hacer efectivo en Navarra el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que reconoce el artículo 47 de la Constitución. Pero el contenido de esta nueva norma no se limita a engrasar los principales mecanismos que impulsan las disposiciones legales, sino que procura potenciar las soluciones más avanzadas de la nueva legislación.

El texto normativo consta de ciento seis artículos distribuidos en seis capítulos, además de veintidós disposiciones adicionales, diez transitorias, una derogatoria, una final y cuatro anexos.

2

El primero de los capítulos del Decreto Foral articula un conjunto de disposiciones generales con vocación de claridad y precisión. Se establecen por primera vez de forma sistemática las fechas de referencia para cumplir los requisitos de acceso a la vivienda protegida y a las ayudas públicas. En particular, se atribuye la relevancia que merece al momento del fin de plazo de convocatoria pública para las solicitudes de vivienda protegida, a efectos de cumplimiento y de acreditación de los requisitos de acceso.

Como parte de las medidas preventivas enmarcadas en la lucha contra el fraude en materia de vivienda protegida que propugna la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, se dispone que todos los solicitantes de una vivienda prote-

gida que resulten adjudicatarios de la misma deban aceptar ser cotitulares registrales de la misma a partes iguales.

Este capítulo inicial contiene también un clarificador cuadro sistemático de procedimientos que detalla el sentido del silencio administrativo en cada caso.

3

Al definir las características de los distintos tipos de viviendas protegidas, el capítulo segundo se detiene especialmente en el desarrollo del régimen de la nueva modalidad de vivienda protegida de Precio Pactado.

Es lógico que así sea, dado lo novedoso de la figura. El Decreto Foral aprovecha su configuración legal versátil, que facilita la adaptación a las características de cada población. A diferencia de las restantes tipologías, inevitablemente sujetas a un módulo unitario de precio que impide adaptaciones constructivas locales, la facultad municipal para pactar o determinar módulos singularizados en las viviendas de Precio Pactado hace viable una correlativa exigencia de condiciones especiales: en particular, la utilización de materiales y diseños constructivos propios de cada zona, así como mejoras de calidad, ecológicas y bioclimáticas (además del derecho de tanteo municipal, en su caso). De este modo, se trata de configurar una auténtica vivienda protegida municipal, dentro de los límites legales que garantizan su debida contribución al interés común de los navarros. Va a ser posible, por primera vez, adaptar las viviendas protegidas a la tipología constructiva de muchas localidades navarras reducidas en población, pero notables en valores históricos, culturales y turísticos. Se trata de acabar de una vez por todas con la dicotomía entre vivienda protegida y núcleo tradicional. Ni Navarra ni su política de vivienda protegida terminan en los grandes núcleos de la comarca de Pamplona o en Tudela. Las hechas constructivas más adecuadas a cada zona ahormarán el precio de salida, que a su vez podrá determinar la valoración del suelo, combatiendo así la especulación. Este criterio de armonía constructiva de la vivienda protegida con el entorno local no debe disonar con los de aplicación de los estándares de vivienda protegida para aquellas localidades de menos de 3.000 habitantes en las que el artículo 52.5 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, permite exceptuar las reglas generales de porcentajes de capacidad residencial objeto de protección pública. En estas poblaciones, el Decreto Foral, vía Disposición Adicional, prima la opción de sustituir viviendas de protección ordinaria o de Precio Tasado por las de Precio Pactado en virtud de razones de tipología o calidad constructiva, en detrimento de la opción de solicitar la reducción o exoneración de porcentajes de vivienda protegida (opción esta última que queda sujeta ahora a estrictas exigencias de comprobación de la demanda efectiva).

El margen de maniobra potencial entre el precio de salida y el precio máximo legal de estas viviendas ofrece diversas posibilidades de incrementar su atractivo. Así, es el Ayuntamiento quien determina, en su planeamiento o en los convenios correspondientes, en qué período de tiempo dejará de tener vigencia el precio de salida y será sustituido por el máximo legal equivalente a 1,65 veces el módulo sin ponderar (diez años si nada se dice). Este posible diferencial positivo entre ambos precios proporciona un aliciente para el adquirente, constituyendo un factor de fomento de la construcción de este tipo de viviendas protegidas. Además, puede contribuir a fomentar también la construcción destinada al alquiler con opción de compra, dentro de la decidida apuesta del Decreto Foral por esta última fórmula. En efecto, estas viviendas se pueden alquilar conforme al límite de precio que resulte de aplicar el precio de salida establecido o pactado por el Ayuntamiento, pero podrán venderse a un precio más elevado si así se establece o pacta, siempre que encaje dentro del precitado máximo legal de 1,65 veces el módulo. De este modo, un margen controlado de beneficio, compatible con el interés social, operará como incentivo para la promoción.

En lo relativo a las viviendas de Protección Oficial y de Precio Tasado, el Decreto Foral depura sus condiciones técnicas, constructivas y administrativas. El resultado es sumamente clarificador en aspectos como las superficies máximas y los anejos. Respecto de estos últimos, se limitan las superficies computables y sus precios de repercusión, a fin de que puedan evitarse las posibilidades de camuflar sobreprecios mediante la adquisición obligatoria de anejos. En esta misma línea de prevención del fraude, el reconocimiento de la posibilidad de calificar viviendas promovidas con pérdidas económicas, sin perjuicio de otras actuaciones que procedan con tal motivo, evita la utilización de esas pérdidas como pretexto para tratar de eludir la protección pública de las viviendas y, con ella, el estándar urbanístico de vivienda protegida.

Por otra parte, en aras de una mayor flexibilidad para facilitar el cumplimiento de los estándares urbanísticos, se abre ahora la posibilidad de compatibilizar, en diferentes plantas de un mismo edificio, distintas tipologías de vivienda protegida.

4

El régimen general de acceso a la vivienda protegida se unifica sobre las siguientes bases: en primer lugar, criterios claros y justos de ponderación de rentas, que tienen en cuenta las perspectivas razonables de continuidad y disponibilidad de las fuentes de ingresos, basándose en lo ingresado por los solicitantes y sus cónyuges o parejas estables (conforme a las fórmulas y especificaciones que al respecto contiene el Anexo 2), y deduciendo, a estos efectos, los gastos derivados de las pensiones de alimentos determinadas por sentencia. En segundo lugar, definición exhaustiva y precisa de las circunstancias que pueden hacer inadecuada la vivienda de los solicitantes y sus unidades familiares para satisfacer sus necesidades actuales, junto con una regulación del ofrecimiento de las mismas que resulte justa y socialmente útil. A este respecto, se garantiza la validez de la renuncia a derechos reparcelatorios a cambio de vivienda para realojo cuando así derive de la aplicación de la normativa urbanística vigente. En tercer lugar, y por primera vez, delimitación adecuada del máximo patrimonio admisible para poder ser solicitante de vivienda protegida: no se aceptarán las solicitudes cuando la base imponible del patrimonio dé lugar a obligación de declararlo a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio.

Puede decirse, en consecuencia, que el resultado equivale a una radiografía más ajustada al perfil del auténtico demandante de vivienda protegida.

Los requisitos para el acceso a viviendas en alquiler se equiparan a los previstos para la adquisición, excepto el relativo a los ingresos mínimos.

Estas cuestiones, junto con la regulación de las limitaciones positivas, conforman el desarrollo directo de dos de los pilares más básicos e interdependientes de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra: por una parte, posibilitar una oferta adecuada de vivienda protegida y, por otra, identificar claramente a quienes verdaderamente la necesitan. El canal que une ambos pilares no es otro que el baremo obligatorio, innovación crucial de la Ley Foral. El Decreto Foral pretende que el flujo de demandantes de vivienda protegida circule con desembarazo hacia las viviendas protegidas por ese canal del baremo, apoyando esta singladura esencial entre las necesidades y las disponibilidades mediante el nuevo censo de solicitantes de vivienda protegida.

5

El censo va a constituir una herramienta útil y cómoda para los solicitantes de vivienda protegida. La publicidad incluirá un uso adecuado de los medios informáticos para alcanzar la máxima difusión y accesibilidad de las promociones. El solicitante censado podrá, si lo desea, encomendar al órgano gestor del censo que presente, en su nombre y representación, solicitudes de participación dentro del ámbito que dicho solicitante indique. Las encomiendas de participación tendrán una vigencia de un año, renovable por períodos anuales. Se prevén los necesarios mecanismos de actualización de datos del censo.

6

El Decreto Foral desarrolla, asimismo, aspectos técnicos relativos a las reservas legales de viviendas para sectores sociales concretos y a las puntuaciones del baremo legal, incluyendo también un útil cuadro sinóptico de tales reservas. Se detallan los modos de acreditar la pertenencia a los sectores sociales con derecho a reserva. El procedimiento de baremación incluye previsiones sobre publicidad, reglas para cubrir vacantes en listas de espera, modos de reordenar las viviendas de reservas sin demanda suficiente y otras reglas técnicas para el correcto desarrollo del proceso. Así, por ejemplo, las relativas a la acreditación de las circunstancias que permiten acceder a reservas, o el cómputo de las puntuaciones por cuenta-vivienda. Se acogen criterios complementarios para lograr que la distribución de las viviendas se ajuste todo lo posible a las necesidades familiares reales. En beneficio de las familias numerosas y de la propia viabilidad técnica de las promociones, el Decreto Foral posibilita el incremento del número de viviendas protegidas de más de 90 metros cuadrados por encima del número obligatorio de viviendas de la reserva para dichas familias cuando así lo exija la configuración arquitectónica del edificio.

7

El devenir normativo del Decreto Foral recalca a continuación en otro de los puertos de arribada de la Ley Foral: la potenciación del arrendamiento con opción de compra. Además de las ayudas económicas especiales que el Decreto reconoce a los promotores acogidos a esta opción en su sede correspondiente, y también de lo ya apuntado con respecto a esta figura al resumir las novedades de la Vivienda de Precio Pactado, la Sección específicamente dedicada al arrendamiento con opción o preferencia de compra contiene la regulación precisa para hacer realmente operativa la figura.

En primer lugar, diferencia la opción de compra sobre vivienda ya construida, o al menos calificada, del derecho preferente sobre vivienda futura. Esta distinción resulta esencial para la operatividad del sistema, puesto que es imposible contar de antemano con todas las viviendas sobre las que van a ejercitarse estos derechos. El derecho preferente sobre vivienda futura es el instrumento adecuado para los programas específicos de alquiler, como el denominado Alquiler Joven, así como para los alquileres en terrenos enajenables del Banco Foral del Suelo Público, y para los casos de inadecuación de la vivienda alquilada a las nuevas necesidades familiares.

En segundo lugar, deslinda la opción de compra sobre la misma vivienda alquilada (con un descuento mínimo del 20% de la renta abonada durante cinco años) del derecho preferente sobre otra vivienda distinta cuando la primera devenga inadecuada para las nuevas necesidades familiares (con un desembolso equivalente a ese 20% a cargo del promotor o propietario de la vivienda inicial).

En tercer lugar, se utiliza el instrumento legal de la reserva para realojados del artículo 18.3.f) de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10.1.b) y en la Disposición Adicional primera de la misma Ley Foral, como medio de canalizar la demanda generada por los derechos de preferencia hacia la oferta adecuada a las necesidades en el momento de ejercitar el derecho.

Estas previsiones y otras complementarias insuflan plena operatividad a los programas que harán posible a los jóvenes solicitantes de alquiler obtener finalmente una vivienda en propiedad que se adecue, no ya a sus necesidades iniciales, sino a las que tengan en el momento de ejercitar la opción de compra, conforme al número de miembros que en ese momento integren su unidad familiar. Todo ello se logra mediante la inclusión de los solicitantes en las reservas para realojados de las promociones que en dicho momento respondan a esas necesidades.

Importa puntualizar que las medidas de fomento del Decreto Foral no se agotan en la ayuda puramente económica. Así, por ejemplo, se prevé que la Administración foral fomente la opción de compra o derecho preferente de adquisición mediante una valoración más favorable de las ofertas que la incluyan en los concursos para la enajenación de suelo con destino a la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler.

8

El criterio general de unificación de los requisitos para acceder a la vivienda protegida con los requisitos mínimos para obtener subvenciones evita disfunciones. El Decreto Foral lo asume, equiparando, como regla, los mínimos exigidos para obtener vivienda con los mínimos requeridos para beneficiarse de subvenciones.

9

Este Decreto Foral refuerza de forma notable la seguridad jurídica del procedimiento administrativo de calificación de las viviendas protegidas. Se detallan con precisión la documentación exigible, los trámites y las resoluciones, incluyendo el visado, al que se reconoce como resolución administrativa; más aún, como punto cardinal del procedimiento, cuyos efectos alcanzan a la renuncia al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, la determinación del importe estimado de las ayudas públicas correspondientes, así como al reconocimiento administrativo del cumplimiento de las condiciones legales exigidas para acceder a vivienda protegida y de la correcta aplicación del baremo de acceso.

El principio de economía procedimental se refleja en previsiones tales como la que posibilita a la cédula de calificación provisional hacer las veces de informe favorable previo a licencia respecto de las condiciones legales de habitabilidad, o en la facultad de utilizar listas públicas de demandantes de viviendas cuando se produzcan bajas en las listas de esperas de promotores privados pasado un año, por ejemplo.

10

El Decreto Foral regula extensamente las viviendas destinadas a la población necesitada de mayor protección social. En esta materia resulta esencial la coordinación entre los programas de intervención social y los órganos gestores de las ayudas. Se abren nuevas vías de participación de las entidades locales. El contenido mínimo exigido para los convenios dedicados a este tipo de vivienda pretende garantizar su utilidad social y el correcto empleo de las cuantiosas ayudas que el Decreto Foral prevé en forma de subvenciones y préstamos.

11

El capítulo relativo a las ayudas económicas destinadas al fomento de la vivienda protegida y de Integración Social incluye préstamos cualificados y subsidiados, subvenciones a adquirentes, adjudicatarios

y promotores para uso propio, subvenciones para promover viviendas de alquiler, subvenciones a arrendatarios, subvenciones y préstamos para viviendas de Integración Social. Tanto los programas de Alquiler Joven como las ayudas solicitadas por familias numerosas conllevan una prima especial sobre las cuantías generales. La promoción de viviendas que incluya opción de compra o derecho preferente de adquisición se beneficia de un considerable esfuerzo público en forma de ayudas especiales.

Esta nueva regulación refunde, unifica y moderniza la compleja normativa de los préstamos cualificados para financiar actuaciones protegibles en materia de vivienda.

12

La regulación del Decreto Foral en materia de rehabilitación parte de una visión amplia y moderna, incluyendo no sólo la clásica rehabilitación de vivienda, sino también las obras complementarias, las adquisiciones de edificios y viviendas para su posterior rehabilitación, y la demolición de edificaciones con el fin de obtener espacios libres que permitan mejorar entornos urbanos degradados.

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. Se ajustan los límites cuantitativos máximos del presupuesto protegible, y se apela al criterio de calidad media apreciada por los técnicos competentes para evitar lo que cabría denominar la subvención del lujo. El Decreto Foral contiene normas especiales para las Áreas de Rehabilitación Preferente, las dotaciones y los Proyectos de Intervención Global. Se han previsto ayudas específicas para zonas afectadas por catástrofes naturales.

El elenco de ayudas es extenso, variado y complejo como la propia realidad de la rehabilitación; pero el Decreto Foral lo refunde en cuadros sinópticos de manejo sencillo, en función de las rentas, los destinatarios y la entidad de las reformas.

La nueva normativa establece los criterios y requisitos para declarar Áreas de Rehabilitación Preferente, incluyendo la participación de las Oficinas de Rehabilitación allá donde existan. Las diversas circunstancias que pueden afectar con mayor frecuencia a la titularidad de la vivienda o edificio a rehabilitar y a la obra de rehabilitación en sí están detalladamente previstas

13

El fomento del alquiler de vivienda usada vacía no queda, en modo alguno, desatendido. Una Sociedad instrumental se hará cargo de la gestión de los alquileres que se le encomienden. El propietario puede ceder la vivienda a la Sociedad instrumental durante al menos cinco años y seis meses; la Sociedad la alquilará a personas físicas, y, transcurrido el plazo, devolverá la vivienda a su propietario, garantizando que se encuentre en el mismo estado en que la recibió.

La finalidad de fomentar el alquiler de la vivienda usada vacía obliga a diferenciar la gestión de la misma respecto de la del alquiler de vivienda protegida. En el primer caso, se requiere que la vivienda haya permanecido al menos un año vacía antes de pasar a la bolsa de alquiler de la Sociedad instrumental; exigencia ésta que, por razones obvias, no será aplicable a las viviendas protegidas que se confían a dicha bolsa.

El Decreto Foral contempla también la posibilidad de pactar con el propietario la encomienda de obras de rehabilitación, mejora y mantenimiento, aunando así los objetivos de fomento del alquiler y de mejora de la calidad del parque de viviendas.

La eficacia del cuadro de medidas de fomento del alquiler se potencia mediante el mecanismo, ya contemplado en la tercera Sección del Capítulo II, que permite a la Administración Foral adquirir o arrendar viviendas libres para destinarlas a actuaciones protegibles, pero sin superar el precio máximo derivado de la valoración de precios de mercado que al efecto se elabore.

14

El fomento del bioclimatismo recibe también la atención que merece en este capítulo del Decreto Foral. Las ayudas se basan en la identificación del sobrecoste que se debe a las medidas de carácter bioclimático, y en la diferenciación entre las que deben ser merecedoras de ayuda frente a las que carecen de la relevancia bioclimática exigible.

15

La Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra reconocía la facultad administrativa de dotar de protección pública a modalidades singulares distintas de las tres tipologías básicas. El Decreto Foral hace efectiva esta facultad del siguiente modo:

Alojamientos especiales para personas mayores de 65 años o personas con minusvalías.

Apartamentos con servicios comunes para personas mayores de 65 años o personas con minusvalías.

Viviendas de Protección Oficial de régimen especial, residencias y apartamentos tutelados para mayores de 65 años, minusválidos, y promociones de Alquiler Joven, cuando se reconviertan para ofrecer otras prestaciones residenciales destinadas a personas con ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el IPREM.

16

La primera Disposición Adicional establece un área geográfica única a efectos de lo dispuesto en el Decreto Foral.

Según prevé la Disposición Adicional segunda, los anejos vinculados a viviendas protegidas podrán desvincularse de los mismos a fin de obtener los espacios necesarios para implantar ascensores o habilitar otros espacios comunes que permitan superar barreras arquitectónicas. También la Adicional decimoquinta tiende puentes jurídicos para la superación de los obstáculos técnicos que dificultan estos objetivos de superación de barreras.

La tercera Adicional pretende evitar que se camuflen sobrepuestos bajo el pretexto de adquisición forzada de anejos y otras fincas vinculadas. La cuarta pospone el abono de las ayudas económicas a la previa liquidación de los saldos deudores con la Hacienda Foral.

Otras Disposiciones Adicionales se refieren al ejercicio del derecho de adquisición preferente de viviendas, la actualización de los ingresos mínimos y de las devoluciones, la declaración y reconocimiento de Áreas de Rehabilitación Preferente y el modo de medir la superficie útil de las viviendas a efectos de lo previsto en el presente Decreto Foral.

El tratamiento especialmente favorable a las familias numerosas de otros preceptos del Decreto Foral se complementa aquí, mediante la Disposición Adicional duodécima, con una puntuación específica en el apartado de necesidad de vivienda del baremo. Asimismo, en las promociones cuya configuración arquitectónica así lo permita, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá exigir al promotor que agrupe viviendas contiguas para proporcionar vivienda adecuada a familias numerosas que precisen de superficies útiles superiores a las permitidas para una sola vivienda, a la vista de las solicitudes que se hayan presentado al respecto; otorgando al solicitante o solicitantes todas las ayudas que procederían si se hubieran adjudicado por separado (Disposición Adicional decimotercera).

La decimosexta Disposición Adicional se refiere al modo de aplicar el estándar de vivienda protegida en localidades de menos de 3.000 habitantes.

Se prevé una remisión al sistema estatal, en tanto no exista uno propio, para el cálculo de las variaciones de los precios de materiales de construcción y mano de obra a efectos de determinación del módulo ponderado.

Las Disposiciones Adicionales vigésima y vigesimoprimeras establecen determinaciones específicas para la edificación de viviendas protegidas unifamiliares y para las destinadas a personas con minusvalía motriz grave, en razón de sus características especiales.

La última Disposición Adicional del Decreto Foral establece un baremo para la adjudicación de viviendas protegidas en alquiler. Dada la especificidad de la materia y la variedad de potenciales destinatarios, no se trata de un baremo cerrado, como lo es el de acceso a vivienda en propiedad o a arrendamiento con opción de compra, sino flexible. Sólo impone conceptos y límites de valoración, admitiendo implícitamente puntuaciones inferiores a los máximos fijados para cada uno de los conceptos. Se prevén dos reservas fijas para las promociones de más de 33 viviendas: al menos una vivienda para personas con discapacidad motriz grave y otra para víctimas de violencia de género, conforme a la normativa básica aplicable.

17

Las Disposiciones Transitorias dan respuesta a cuestiones coyunturales, tales como la ampliación del plazo de amortización de préstamos cualificados vigentes. Se incluyen previsiones sobre precios máximos de venta y renta en promociones y viviendas existentes. En el caso de los contratos de compraventa de vivienda protegida correspondientes a convocatorias ya iniciadas antes de la entrada en vigor del presente Decreto Foral, el momento de referencia para el cumplimiento de los requisitos y el cálculo de los importes de las ayudas públicas será el de la presentación de dichos contratos para su visado, pero teniendo en cuenta, a estos efectos, sólo la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

18

El primero de los Anexos tiene una función clarificadora y de seguridad jurídica: refunde todas las previsiones dictadas en los últimos cincuenta años acerca de la duración del régimen legal de las viviendas protegidas existentes, desentrañando en un solo precepto su bizantina complejidad.

El segundo Anexo establece la fórmula para la ponderación de los ingresos de los solicitantes de vivienda protegida, teniendo en cuenta el número de miembros de la unidad familiar, las perspectivas razonables de continuidad y disponibilidad de las fuentes de ingresos, y las circunstancias de minusvalía.

El tercer Anexo prevé el modo de actualizar el módulo ponderado previsto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, de modo que refleje con la máxima exactitud posible la evolución de los costes de edificación y los precios al consumo en general, evitando desfases que comprometan la viabilidad de las futuras promociones de vivienda protegida.

Finalmente, el cuarto Anexo cierra el Decreto Foral detallando las condiciones urbanísticas y la aptitud de los terrenos para la edificación de las viviendas protegidas. Se trata de establecer un régimen de valoración de terrenos, levantamiento y conservación de cargas, gastos de urbanización, costes de edificación y autorizaciones de naturaleza histórico-artística en su caso, que garantice tanto el cumplimiento de los requisitos legales como la propia viabilidad económica de la promoción.

19

En suma, el presente Decreto Foral desarrolla las previsiones de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra en materia de actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial del modo que se ha considerado más idóneo para hacer efectivo en Navarra el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Navarra, y de conformidad con la decisión adoptada por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada del nueve de enero de dos mil seis,

DECRETO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

Es objeto del presente Decreto Foral la regulación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda, así como el fomento de la edificación residencial en el ámbito de la Comunidad Foral.

Artículo 2. Financiación cualificada.

1. 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.

2. Se considerarán aportaciones, entre otras, las siguientes:

- La cesión gratuita u onerosa de suelo sin urbanizar o urbanizado.
- La cesión gratuita u onerosa de derechos de superficie, o de derechos de uso y disfrute.
- La reducción o descuento sobre el precio de venta o renta de la vivienda.

Artículo 3. Fechas de referencia del cumplimiento de las condiciones generales.

Los requisitos mínimos establecidos en el presente Decreto Foral para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea el título por el que se acceda, o a ayudas públicas, deberán cumplirse en las siguientes fechas:

1. En la fecha en que solicite la calificación provisional para las siguientes actuaciones:

- promociones individuales para uso propio de una sola vivienda.
- actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas.

2) En la fecha de presentación a visado de los contratos de venta o adjudicación de vivienda y los contratos de arrendamiento, a los siguientes efectos:

a) Otorgamiento de ayudas públicas para acceder a viviendas en los casos previstos en la letra b) de este número.

b) Acceso a viviendas protegidas, cuando no haya sido preciso aplicar el baremo por concurrir circunstancias como las siguientes:

b.1) Adjudicaciones de vivienda protegida en promociones en las que no ha existido demanda suficiente para todas las viviendas promovidas.

b.2) Adjudicaciones de viviendas obtenidas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o mediante ofrecimiento previo.

b.3) Agrupaciones o Cooperativas que se acojan a lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

3) En la fecha en que finalice el plazo de la convocatoria pública para solicitar las viviendas protegidas, en los demás casos, excepto en los casos de realojo, que se registrarán por la regulación específicamente aplicable a los mismos.

Artículo 4. Solicitantes de vivienda protegida.

1. Podrán solicitar viviendas protegidas las personas físicas que hayan alcanzado la mayoría de edad o sean menores emancipados y no se encuentren incapacitados civilmente para obligarse.

2. Todos los solicitantes de una vivienda protegida que resulten adjudicatarios de la misma deberán aceptar ser cotitulares registrales de la misma a partes iguales.

Artículo 5. Unidades familiares y familias numerosas.

1. Las familias numerosas que acrediten estar en posesión del correspondiente título tendrán la consideración de unidad familiar a los siguientes efectos:

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 21 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) Obtener la puntuación específica en el apartado "necesidad de vivienda" del baremo de adjudicación.

f) Computar las superficies máximas autorizables en viviendas protegidas destinadas a familias numerosas.

g) Cualesquiera otros específicamente reconocidos para familias numerosas.

2. A los efectos previstos en el número 1 del presente artículo, no computarán las personas que sean propietarias, copropietarias o titulares de un derecho de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte

alícuota de la misma, salvo que sean solicitantes de la vivienda protegida o hayan sido adjudicatarias de todo o parte de una vivienda protegida calificada provisional o definitivamente.

3. A todos los demás 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 el número 1 del artículo 20 y en la Disposición Adicional decimoséptima del presente Decreto Foral.

Artículo 6. Renta ponderada.

1. La renta ponderada para el acceso a la vivienda protegida y a la financiación cualificada de las actuaciones protegibles se acreditará mediante la presentación del modelo oficial de la declaración o declaraciones 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 las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ante las Administraciones tributarias competentes serán las previstas en el artículo 3 del presente Decreto Foral. Sólo se exceptúan de esta regla las presentadas en fecha posterior cuando se hayan efectuado a requerimiento de la misma Administración y acrediten la renta declarada en las fechas previstas en el precitado artículo 3.

Artículo 7. Módulo ponderado.

El módulo ponderado previsto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, se actualizará anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, mediante la fórmula prevista en el Anexo 3 del presente Decreto Foral.

Artículo 8. Plazo administrativo para la resolución de las solicitudes.

La Administración de la Comunidad Foral resolverá 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 EN QUE DEBE COMUNICARSE LA RESOLUCION EXPRESA	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 o, en su defecto, descalificación anticipada conforme a lo previsto en la Disposición Adicional primera de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra	6 meses	Estimatorio, a efectos de habilitar para la solicitud de descalificación anticipada si no se ha proporcionado vivienda adecuada
Descalificación de viviendas protegidas	3 meses	Desestimatorio
Autorización para la percepción de cantidades a cuenta de viviendas protegidas	3 meses	Estimatorio
Notificaciones a efectos del ejercicio de derecho de tanteo y retracto por el Gobierno de Navarra por compraventa de viviendas protegidas	40 días	Renuncia
Visado de contratos de compraventa y adjudicación de viviendas protegidas	3 meses	Desestimatorio
Concesión de ayudas económicas directas a promotores adquirentes y usuarios de viviendas protegidas, y rehabilitación de viviendas	3 meses	Desestimatorio

Artículo 9. Condición temporal aplicable a toda actuación protegible objeto de ayuda económica.

1. Quien ceda o transmita, por cualquier título, la propiedad o los derechos reales de uso y disfrute sobre una vivienda objeto de ayuda económica del Gobierno de Navarra antes de transcurrir cinco 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 se referirá al cociente entre el número de estos propietarios y el número total de propietarios de la vivienda. Para las viviendas adjudicadas previo ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre las mismas, el plazo de cinco años empezará a contar desde la fecha de la escritura de transmisión del dominio de la vivienda en favor del nuevo adquirente.

2. 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 Protección Oficial calificados definitivamente para alquiler, siempre que, en este último caso, la transmisión sea autorizada por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

CAPITULO II

Vivienda protegida

SECCION 1.ª

Características

Artículo 10. Características constructivas comunes a todos los tipos de viviendas protegidas.

Todos los tipos de vivienda protegida deberán atenerse a las siguientes características constructivas comunes:

1. Superficie.

La superficie útil de las viviendas protegidas no superará los máximos establecidos para cada tipo de vivienda protegida. En el cómputo de la superficie útil de las viviendas protegidas, los espacios exteriores, como terrazas y balcones, no podrán suponer en su conjunto más del 10% de la superficie útil interior de la vivienda a la que pertenecen.

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:

N.º DORMITORIOS	SUPERFICIE UTIL
1	Hasta 60 m ²
2	Hasta 85 m ²
3 o más	Hasta el máximo legal

Para las viviendas de Protección Oficial, se estará a lo dispuesto en el número 3 del artículo 11 del presente Decreto Foral.

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 anejió de espacios adyacentes a las viviendas.

3. Anejos vinculados.

Además de las superficies útiles para vivienda propiamente dicha, las viviendas protegidas podrán contar con anejos vinculados, conforme a las siguientes dimensiones y condiciones:

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 minusvalía motriz.

b) Las plazas de garaje destinadas a personas con minusvalía 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.

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 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 no superior a tres años, siempre que no conlleve una demora superior a cinco años a contar desde la fecha de finalización de los accesos. De no cumplirse esta condición, se deberá garantizar, al menos, la existencia de accesos provisionales hasta la finalización de los definitivos.

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 de negocio no vinculado a vivienda el equivalente al 40% del precio máximo de venta del metro cuadrado útil de las viviendas protegidas predominantes en su expediente. A todos los demás efectos, los locales de negocio no vinculados a viviendas tendrán precio libre.

5. Condiciones técnicas y constructivas comunes.

a) Las condiciones técnicas y constructivas comunes de las viviendas protegidas serán las exigidas por la normativa general 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 minusválidas estarán sujetas a las condiciones técnicas y constructivas específicamente previstas en las Disposiciones Adicionales vigésima y vigesimoprimeras 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 Anexo 4 del presente Decreto Foral.

Artículo 11. Características constructivas específicas de las viviendas de Protección Oficial.

Además de las características constructivas comunes previstas en el artículo 10 del presente Decreto Foral, las viviendas de Protección Oficial deberán cumplir las siguientes:

1. Superficie útil máxima.

El total de superficie útil de las viviendas de Protección Oficial, excluidos anejos, no excederá de 90 m² en viviendas de Protección Oficial, o 120 m² útiles cuando sean promovidas para familias numerosas.

2. Superficie construida máxima.

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.

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 o más	Hasta el máximo legal

4. Anejos vinculados.

Cada vivienda de Protección Oficial en régimen general o especial podrá tener vinculada una plaza de garaje y hasta 15 metros cuadrados útiles de trasteros.

5. Condiciones técnicas y constructivas específicas.

Las viviendas de Protección Oficial deberán cumplir las condiciones técnicas y constructivas comunes a que se refiere el número 5 del artículo 10 del presente Decreto Foral y, además, las que, en su caso, prevea la reglamentación específica aplicable a las viviendas de Protección Oficial.

Artículo 12. Características constructivas específicas de las Viviendas de Precio Tasado.

Además de las características constructivas comunes previstas en el artículo 10 del presente Decreto Foral, las viviendas de Precio Tasado deberán cumplir las siguientes:

1. Superficie útil máxima.

El total de superficie útil de las viviendas de Precio Tasado, excluidos anejos, no excederá de 120 m² en viviendas de precios tasado o pactado, o 140 m² cuando sean promovidas para familias numerosas.

2. Superficie construida máxima.

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.

3. Anejos vinculados.

Cada vivienda de Precio Tasado podrá tener vinculadas hasta dos plazas de garaje y hasta 15 metros cuadrados útiles de trasteros.

4. Condiciones técnicas y constructivas específicas.

Las viviendas de Precio Tasado deberán cumplir las condiciones técnicas y constructivas comunes a que se refiere el número 5 del artículo 10 del presente Decreto Foral y, además, las que prevea la reglamentación específica aplicable a las viviendas de Precio Tasado o, en su defecto, a las de Protección Oficial.

Artículo 13. Características constructivas específicas de las Viviendas de Precio Pactado.

Además de las características constructivas comunes previstas en el artículo 10 del presente Decreto Foral, las viviendas de Precio Pactado deberán cumplir las siguientes:

1. Superficie útil máxima.

El total de superficie útil de las viviendas de Precio Pactado, excluidos anejos, no excederá de 120 m², o 140 m² cuando sean promovidas para familias numerosas.

2. Superficie construida máxima.

El total de superficie construida de las viviendas de Precio Pactado, incluida la superficie de todos los anejos vinculados a las mismas, no excederá de 360 m².

3. Anejos vinculados.

Cada vivienda de Precio Pactado podrá tener vinculadas hasta dos plazas de garaje y hasta 15 metros cuadrados útiles de trasteros.

4. Condiciones técnicas y constructivas específicas.

a) Las viviendas de Precio Pactado deberán cumplir las condiciones constructivas aplicables a las viviendas de Precio Tasado.

b) Sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del presente número, los convenios para la promoción de viviendas de Precio Pactado podrán incorporar condiciones adicionales de calidad técnica y de diseño con respecto a las exigibles en el caso de las viviendas de Precio Tasado, tales como las siguientes: Utilización de materiales y diseños constructivos propios de la zona para fachadas, huecos, balcones, aleros, salientes y acabados; orientaciones adecuadas y otros medios de mejorar la luminosidad y de optimizar el consumo energético; fuentes propias de energía renovable, incluyendo las procedentes de paneles térmicos y fotovoltaicos, entre otras; empleo de técnicas y materiales de construcción ecológica y bioclimática; medidas adicionales de aislamiento térmico y acústico; adaptación a condiciones climáticas y orográficas; dimensiones mínimas adecuadas a la tipología constructiva de la zona; y otras que mejoren la calidad constructiva y la adaptación al entorno.

SECCION 2.ª

Precios máximos

Artículo 14. Condiciones relativas al precio máximo comunes a todos los tipos de viviendas protegidas.

1. Precio y coste.

En caso de que el coste real de una vivienda protegida supere el precio máximo de adjudicación o venta que corresponda conforme a lo dispuesto en esta Sección, las pérdidas correspondientes serán asumidas por el promotor. En tal caso, la calificación correspondiente como vivienda protegida no dará derecho a ayuda pública alguna; todo ello sin perjuicio de las actuaciones sancionadoras que, en su caso, pudieran derivarse del incumplimiento de las condiciones previstas en los proyectos aprobados.

2. Anejos.

a) En ningún caso podrá obligarse a los adjudicatarios de viviendas protegidas a adquirir anejos no vinculados.

b) En las viviendas unifamiliares que cuenten con superficies susceptibles de utilización como garaje y otros anejos que formen un solo espacio por ser contiguos y sin separación física entre sí, el precio máximo de venta aplicable será el que corresponde a trasteros y otros anejos aplicado a la totalidad de dicho espacio, incluido la utilizable como garaje.

c) Si la superficie útil de una plaza de garaje reservada legalmente a una persona con minusvalía 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 su entrada en vigor, el precio de venta o adjudicación no excederá del 40% del precio por metro cuadrado útil que 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, en tanto no haya transcurrido 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, serán los siguientes:

a) Para viviendas de Protección Oficial en régimen especial: 1,2 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda y de garaje vinculado, y 0,48 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

b) Para viviendas de Protección Oficial en régimen general: 1,3 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.

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 en 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.

b) Para viviendas de Protección Oficial en 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.

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, en tanto no haya transcurrido 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, serán equivalentes a 1,5 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda y de garaje vinculado, y 0,6 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 1,5 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda de garaje o garajes vinculados, y 0,6 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

Artículo 17. Precios máximos de las viviendas de Precio Pactado.

1. Los precios máximos de adjudicación o venta en primera transmisión de viviendas de Precio Pactado, en tanto no haya transcurrido 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, serán los que se hayan establecido en los convenios de promoción de estas viviendas, o bien en el planeamiento urbanístico correspondiente, con un máximo de 1,65 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda y de garaje vinculado, y 0,66 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

En caso de que no se haya suscrito convenio ni se prevean límites de precio en el planeamiento, se considerará precio máximo el resultante de multiplicar por 1,65 el módulo ponderado por metro cuadrado útil de vivienda y de garaje vinculado, y por 0,66 el previsto para trasteros y otros anejos.

2. Los precios máximos de adjudicación o venta de viviendas de Precio Pactado 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, dependiendo del modo en que se haya fijado el precio de salida de esas viviendas:

a) Precio de salida expresamente previsto en Convenio, sin derecho de tanteo municipal.

En caso de que exista convenio suscrito entre Ayuntamiento y promotor, sin derecho de tanteo municipal, el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones será el precio máximo de salida establecido en el mismo, actualizado conforme a la fórmula prevista en el Anexo 3 del presente Decreto Foral, durante el plazo que el convenio prevea. Una vez vencido el plazo previsto en el convenio, el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones será 1,65 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda, garaje o garajes vinculados y 0,66 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

b) Derecho de tanteo municipal expresamente previsto en Convenio.

b.1) Si el convenio incluye derecho de tanteo convencional en favor del Ayuntamiento, durante la vigencia de este derecho el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones deberá ser el establecido a efectos de su ejercicio, actualizado conforme a la fórmula prevista en el Anexo 3 del presente Decreto Foral. Una vez vencido el plazo de ejercicio del derecho de tanteo convencional, el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones será 1,65 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda, garaje o garajes vinculados y 0,66 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

b.2) A efectos de ejercicio de los derechos de tanteo, se estará a lo dispuesto en el número 3 del artículo 31 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra. Tendrá prioridad para su ejercicio el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Será requisito necesario de toda comunicación de las previstas en el artículo 28 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, la inclusión de la aceptación expresa de objeto y precio de la enajenación por parte del futuro adquirente.

b.3) Cuando ni el Ayuntamiento ni el Departamento ejerciten el derecho de tanteo en los plazos establecidos, se podrá efectuar la venta por el precio comunicado conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, siempre que no supere el máximo legal de 1,65 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda, garaje o garajes vinculados, y 0,66 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos. En este caso, el Departamento sólo podrá ejercitar el derecho de retracto por el precio comunicado conforme al artículo 28 citado.

c) Precio de salida establecido directamente en el planeamiento.

c.1) El planeamiento municipal podrá prever condiciones obligatorias de adhesión a un determinado precio máximo de salida, vinculantes para todo promotor que pretenda construir vivienda de Precio Pactado en la zona afectada por las mismas.

c.2) En el caso previsto en el apartado c.1), el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones será el precio de salida establecido en el planeamiento, salvo que un convenio expreso con el promotor prevea otro precio máximo inferior. Dicho precio máximo será actualizado conforme a la fórmula prevista en el Anexo 3 del presente Decreto Foral, y regirá durante el plazo que prevea dicho planeamiento o, en su caso, el convenio citado; y, en defecto de previsión expresa, durante diez años.

c.3) Una vez vencido el plazo a que se refiere el apartado c.2), el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones será 1,65 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda, garaje o

garajes vinculados y 0,66 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

d) Inexistencia de previsiones sobre precio de salida o tanteo, ni en convenio ni en el planeamiento.

En caso de que no existan previsiones sobre precio de salida o tanteo ni en convenio ni en el planeamiento, el precio máximo en segunda y posteriores transmisiones será 1,65 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda, garaje o garajes vinculados y 0,66 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

Artículo 18. Precios máximos y condiciones de los arrendamientos en viviendas protegidas.

1. La renta anual máxima para las viviendas de Protección Oficial del régimen especial calificadas definitivamente en régimen de alquiler será el equivalente al cinco por ciento 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. Para las restantes viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de alquiler, la renta anual máxima será equivalente al seis por ciento del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, para las segundas transmisiones de vivienda y anejos vinculados.

3. En el caso de las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de propiedad que sean arrendadas por propietarios particulares, la renta anual máxima será equivalente al cinco por ciento del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento para las segundas transmisiones de vivienda y anejos vinculados.

4. El arrendador 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 Urbana que corresponda al inmueble arrendado.

5. En las promociones destinadas a arrendamiento, 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 una anualidad de renta, deberán definirse junto con el baremo que se presente para la calificación provisional de la promoción. 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 podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índices de precios de consumo.

7. Las condiciones del arrendamiento se ajustarán a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento de viviendas regulado en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

8. La renovación del contrato de arrendamiento de vivienda protegida calificada definitivamente con destino al alquiler, transcurridos cinco años desde la celebración del contrato, requerirá que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 5,5 veces el IPREM en las viviendas de Protección Oficial, ni de 7,5 veces en los demás tipos de viviendas protegidas. El cálculo de los ingresos familiares ponderados se efectuará sobre el promedio de las dos últimas declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes a los periodos impositivos cuyo plazo de presentación de declaraciones haya concluido en la fecha de presentación del contrato para su visado.

SECCION 3.ª

Acceso, censo y adjudicación

Artículo 19. Requisitos generales de acceso a vivienda protegida.

1. Son requisitos mínimos para adquirir una vivienda protegida, además de los de capacidad, y de cotitularidad en su caso, previstos en el artículo 4 del presente Decreto Foral, los siguientes:

1.º Que la vivienda vaya a destinarse a residencia habitual y permanente.

2.º Requisitos de capacidad económica:

a) 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 de hecho sea igual o superior a 8.000 euros en viviendas de Protección Oficial de régimen especial y 9.000 euros cuando se trate de régimen general, cuantía que se elevará a 12.000 euros para las viviendas de Precio Tasado o Pactado, computados conforme a lo dispuesto en el presente Decreto Foral. Deberá acreditarse el cumplimiento del mínimo de ingresos en cada uno de los dos últimos periodos impositivos cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha referida en el artículo 3 del presente Decreto Foral.

b) No se aceptarán las solicitudes cuando la base imponible del patrimonio del solicitante genere obligación de declararlo a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio.

3.º Requisitos relativos a la titularidad de vivienda:

a) Que los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho no hayan promovido un expediente de rehabilitación protegida de vivienda calificada definitivamente en los últimos cinco años, salvo que la vivienda rehabilitada devenga inadecuada por superficie conforme a los criterios previstos en el artículo 20 del presente Decreto Foral.

b) Que los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho no hayan suscrito ningún contrato de adquisición en propiedad de otra vivienda protegida situada a menos de diez kilómetros de distancia, y que haya sido visado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda dentro del plazo de 30 meses anteriores a la presentación a visado del contrato referido a la nueva vivienda.

c) Que los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho no hayan suscrito un contrato privado para la adquisición de una vivienda libre, salvo que sea anulado o dejado sin efecto.

d) Que los solicitantes y los miembros de sus unidades familiares 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 3.º del artículo 13 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

4.º Requisitos relativos a transmisiones anteriores:

a) Que los solicitantes y los miembros de sus unidades familiares no hayan transmitido el dominio o de 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 al 60% del precio de la vivienda que se pretenda adquirir con sus anejos. A estos efectos, se entienden por transmisiones de dominio o de derecho real de uso o disfrute sobre la vivienda aquéllas que no sean de naturaleza expropiatoria. Las transmisiones de viviendas de uno a otro cónyuge o pareja derivadas de la disolución de la sociedad conyugal o pareja de hecho se valorarán, a estos efectos, conforme a la normativa fiscal sobre transmisiones patrimoniales. Se considerarán ingresos generados por la transmisión las cantidades obtenidas por la enajenación de la vivienda, minoradas en la parte no amortizada del préstamo hipotecario correspondiente a la escritura de compraventa o adjudicación de la vivienda transmitida.

b) 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.

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 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:

b.1) El declarado.

b.2) Si la vivienda es protegida, el máximo correspondiente en esa clase de viviendas, incluso en el caso de que la transmisión no haya sido onerosa.

b.3) Si la vivienda no es protegida, el comprobado por la Administración 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 se valorarán al 50% del precio que hubiera correspondido a la plena propiedad.

5.º Que los solicitantes cuenten con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible, y que estén empadronados, 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.

2. Además de los requisitos generales para el acceso a vivienda protegida, los solicitantes deberán cumplir los requisitos específicos previstos en los 14 a 16, ambos inclusive, de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

3. Los requisitos para el acceso a vivienda protegida en alquiler son los mismos previstos para la adquisición, excepto el de ingresos mínimos regulado en el apartado 2.º a) del presente artículo.

Artículo 20. Vivienda inadecuada.

Las viviendas se considerarán inadecuadas para las necesidades de sus ocupantes en los siguientes casos:

1. Vivienda con una superficie útil en metros cuadrados inferior a 30 m² para unidades familiares de 1 o 2 personas, 50 m² para 3 per-

sonas, 65 m² para 4 personas, 80 m² para 5 personas, 90 m² para 6 personas, y 10 metros cuadrados más por cada persona que exceda de 6, siempre que no se sea titular de otra vivienda adecuada. Asimismo, se considera inadecuada la vivienda protegida que en el momento de la calificación definitiva, además de cocina, baño y salón-comedor, disponga de una habitación para tres o más miembros de la unidad familiar, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis 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.

Podrán computarse como convivientes los solicitantes y los miembros de sus unidades familiares reconocidas como tales en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Además, a los efectos previstos en este número 1, podrán computarse también las personas mayores de 65 años que demuestren cumplir los tres requisitos siguientes:

a) Al menos cuatro 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 reconocidas como tales en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

c) No ser titular de una vivienda adecuada ni haberlo sido durante los últimos cinco años.

2. 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 minusvalía motriz que afecte a las extremidades inferiores con un grado de minusvalía igual o superior al 40%.

3. Parte alícuota de vivienda inferior al 50%, en los siguientes casos:

a) Cuando los copropietarios que cuenten con la mayoría de la participación se opongan a la presencia en la vivienda de miembros de la unidad familiar del solicitante y la negativa obtenga ratificación judicial.

b) Cuando la suma del número de los copropietarios y los miembros de la unidad familiar dé lugar a inadecuación de la vivienda por dimensiones o distribución conforme a lo previsto en los números 1 y 2 del presente artículo.

4. Vivienda declarada en ruina o a la que se haya denegado la cédula de habitabilidad, siempre que no sea posible su obtención a juicio del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

5. 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 18.3 f) de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

6. Vivienda o parte alícuota de la misma cuyo uso no sea posible durante un periodo superior a dos años, a partir de las fechas que señala el artículo 3 del presente Decreto Foral, como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio.

7. Vivienda o parte alícuota de la misma recibida por herencia que se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Ubicarse a más de 30 kilómetros de distancia de la vivienda que se solicita.

b) No poder ser utilizada por el titular debido a la existencia de un derecho real de uso o de usufructo vitalicio, o temporal con una duración superior a dos años.

c) No poder ser utilizada por el titular debido a la existencia de contrato de arrendamiento suscrito con anterioridad a la Ley 2/1985, de 30 de abril.

Artículo 21. Ofrecimiento de la vivienda.

1. El propietario que solicite vivienda protegida deberá ofrecer en venta su vivienda o parte alícuota de la misma a una de las entidades siguientes: Gobierno de Navarra, VINSa u otra 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. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda determinará la entidad a la que se deberá ofrecer la vivienda.

2. El precio para las viviendas protegidas será el importe del módulo fijado 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 5,5 veces el IPREM en caso de que se solicite vivienda de Protección Oficial o 7,5 veces el IPREM si se solicita Vivienda de Precio Tasado o pactado, 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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. La aceptación del ofrecimiento por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, sólo podrá ser rehusada 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.

4. Cuando el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda acepte el ofrecimiento de vivienda, podrá adjudicarla a los aspirantes con mayor puntuación en las listas de espera para acceder a vivienda protegida, o a quienes hayan suscrito contratos de arrendamiento con opción de compra en el marco de programas que contemplen esta posibilidad, o bien a quienes tengan derecho a cambiar de vivienda conforme a lo previsto en la Disposición Adicional primera de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

a) Si la vivienda adquirida esta 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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.

5. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá ceder directamente a la Administración actuante los derechos derivados del ofrecimiento de la vivienda cuando se trate de operaciones vinculadas a realojos urbanísticos.

6. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 22. Requisitos para el acceso en propiedad en segunda transmisión o a segundos y posteriores alquileres de vivienda protegida calificada definitivamente.

Además de los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y en los artículos 19 y 20 del presente Decreto Foral, excepto los relativos a ingresos mínimos, para el acceso en propiedad en segunda transmisión o a segundos y posteriores alquileres de vivienda protegida calificada definitivamente deberá cumplirse también la siguiente condición: Que los ingresos ponderados de los adquirentes, adjudicatarios o inquilinos no superen 5,5 veces el IPREM en viviendas de Protección Oficial ni 7,5 veces el IPREM en viviendas de Precio Tasado o Pactado. Cuando se trate de promociones de viviendas de Protección Oficial de régimen especial calificadas definitivamente con destino a alquiler, los ingresos ponderados de los inquilinos al suscribir el correspondiente contrato no podrán superar el equivalente a 2,5 veces el IPREM.

Artículo 23. Reservas, convocatoria y aplicación del baremo.

1. Se exceptúan de la exigencia de adjudicación mediante convocatoria pública y aplicación del baremo obligatorio de acceso, regulado en el Capítulo II del Título III de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, las siguientes actuaciones de vivienda protegida:

a) Las promociones de vivienda protegida en las que, tras efectuarse la convocatoria pública para adjudicar las viviendas, se hayan presentado menos solicitantes, que cumplan los requisitos generales, que viviendas a adjudicar.

b) Las promociones de apartamentos tutelados.

2. En las promociones de viviendas protegidas, el número de viviendas a reservar para cada grupo de personas de los previstos en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, será el siguiente:

Número de viviendas de la promoción	Número de viviendas reservadas para cada grupo citado a), b), c), d), e)	Número total de viviendas reservadas para los grupos citados a), b), c), d), 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
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 cada 33 viviendas que excedan de 333	45, más 5 más cada 33 viviendas que excedan de 333

- a) Personas minusválidas con discapacidad motriz grave.
- b) Otras personas minusválidas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%.
- c) Familias numerosas.
- d) Víctimas del terrorismo.
- e) Personas víctimas de violencia de género.

3. Las viviendas de las reservas indicadas en el cuadro anterior serán adjudicadas a las personas empadronadas en cualquier municipio de Navarra que cumplan los requisitos legalmente previstos para pertenecer al grupo correspondiente y, asimismo, los exigidos con carácter general para acceder a vivienda protegida, y obtengan las mayores puntuaciones dentro de la reserva.

4. 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

5. En las promociones de hasta 33 viviendas, la reserva destinada a realojos conforme a lo dispuesto en la letra f) del número 3 del artículo 18 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública 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 con las letras a),b),c),d) y e) en el cuadro del número 2 del presente artículo.

6. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 la Disposición Adicional primera de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

7. A los efectos de la autorización prevista en el número 2 del artículo 18.4 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública 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 deberá reunir las condiciones de empadronamiento exigidas.

Artículo 24. Conceptos relativos a reservas.

1. Las agrupaciones a las que se refiere el segundo párrafo del artículo 18.4.º de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, podrán constituirse como Sociedades civiles, Comunidades de bienes u otras figuras jurídicas legalmente reconocidas que puedan tener como objeto social o de actividad la construcción de viviendas protegidas.

2. Para acogerse a las reservas establecidas será condición necesaria y suficiente que el solicitante o un miembro de su unidad familiar cumpla con los requisitos expuestos en los números siguientes.

3. A efectos de acreditar la discapacidad motriz grave prevista en el artículo 19.1 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la vivienda en Navarra la minusvalía deberá ser demostrada mediante certificado emitido por el Instituto Navarro de Bienestar Social.

4. Los requisitos establecidos para ser reconocida la condición de víctima de terrorismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley Foral 8/2004, se acreditarán de la siguiente manera:

- a) El grado de minusvalía, mediante certificado expedido por el Instituto Navarro de Bienestar Social.
- b) El parentesco, mediante el libro de familia.
- c) Los actos de terrorismo causantes de fallecimiento o minusvalía, 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. El reconocimiento como víctima de violencia de género o sexista, a los efectos previstos en el artículo 19.3 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra se efectuará mediante documento expedido por el Instituto Navarro de Bienestar Social.

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.
- 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.

Artículo 25. 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.

Artículo 26. Baremos para adjudicación de viviendas protegidas en propiedad o alquiler.

1. Para la aplicación del baremo de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, a la adjudicación de la propiedad en primera transmisión de las viviendas protegidas se atenderá a las siguientes reglas:

a) En el apartado de necesidad acreditada de vivienda del baremo establecido en la Disposición Transitoria quinta de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública 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. Será requisito que la adquisición o el arrendamiento se hayan llevado a cabo con una antelación mínima de cuatro años con respecto a las fechas señaladas en el artículo 3 del presente Decreto Foral. La inadecuación deberá constar en el texto de la escritura de adquisición de la vivienda, o bien en documento suscrito por técnico competente, visado por su Colegio profesional.

b) A los solos efectos de aplicación de lo dispuesto en la letra c) del apartado de necesidad acreditada de vivienda del baremo establecido en la Disposición Transitoria quinta de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, se valorarán todos los contratos de alquiler, legalmente formalizados por escrito, de vivienda protegida o libre, como si estuvieran amparados por programas de Alquiler Joven, siempre que al menos uno de los arrendatarios solicitantes de vivienda protegida tenga una edad igual o inferior a 40 años. Se asignarán 10 puntos por cada uno de los solicitantes que cumpla este requisito.

c) A efectos del cómputo de titularidad de la cuenta de ahorro para adquisición de una vivienda, para la aplicación de lo establecido en el número 3 del artículo 22 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública 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.

d) 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 número 4 del artículo 22 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública 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.

e) Cuando la solicitud corresponda a una familia numerosa, se añadirá la puntuación específica prevista en la Disposición Adicional duodécima del presente Decreto Foral.

2. Para la primera adjudicación de las viviendas protegidas en alquiler se aplicarán baremos conformes a lo previsto en la Disposición Adicional vigesimosegunda del presente Decreto Foral.

Artículo 27. Censo de solicitantes de vivienda protegida.

1. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda es responsable del mantenimiento del censo previsto en el artículo 17 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra. A tal fin, recibirá y mantendrá actualizada a disposición del público, cuando menos por medios informáticos, la información a que se refiere el precitado artículo sobre las promociones de viviendas protegidas.

2. Se podrán encomendar a Sociedades instrumentales u organismos administrativos las gestiones relativas a la creación y mantenimiento de un censo de solicitantes de vivienda protegida. La incorporación al censo conllevará el derecho a obtener información acerca de las promociones que se lleven a cabo en el ámbito que señale el solicitante. Esta información podrá ser transmitida, asimismo, a los servicios de información para jóvenes, y a otros organismos y entidades cuyo objeto social o competencial así lo permita.

Artículo 28. Encomiendas de participación.

1. El solicitante censado podrá encomendar al organismo o sociedad instrumental gestora del censo que presente, en su nombre y representación, solicitudes de participación dentro del ámbito que indique.

2. Las encomiendas de participación tendrán una vigencia de un año, renovable por períodos anuales. Los solicitantes censados deberán comunicar al organismo gestor del censo los datos relativos a las variaciones de su situación personal y familiar que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes en un plazo máximo de dos meses desde que tales variaciones se produzcan. El incumplimiento de esta obligación será causa de suspensión de vigencia de la encomienda.

3. La baremación de las solicitudes de los encomendantes se efectuará provisionalmente conforme a las puntuaciones que deriven de los datos obrantes en el censo, sin perjuicio de su comprobación previa al visado del contrato.

SECCION 4.^a

Arrendamiento con opción de compra o derecho preferente de adquisición

Artículo 29. Tipos de alquiler con opción de compra o derecho preferente de adquisición.

1. Los tipos básicos de alquiler con opción de compra o derecho preferente de adquisición son los siguientes:

a) Alquiler con opción de compra de la misma vivienda protegida alquilada.

b) Alquiler con derecho preferente de adquisición sobre otra vivienda protegida distinta de la alquilada, en razón de:

b.1) 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 20 del presente Decreto Foral.

b.2) Previsiones de programas de alquiler de viviendas pertenecientes al Banco Foral de Suelo Público previsto en los artículos 230 y concordantes de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo; o bien de programas específicos de alquiler, incluidos los de Alquiler Joven, con derecho preferente de adquisición.

2. Se entiende por opción de compra el derecho de adquisición sobre viviendas ya construidas o que cuenten al menos con calificación provisional.

3. Se entiende por derecho preferente de adquisición aquél que recae sobre futuras viviendas previstas en el correspondiente programa, pero que no cuentan con calificación provisional. Este derecho está condicionado a la efectiva realización de las viviendas previstas en el programa, y no tendrá efectividad si éstas no se ejecutan.

4. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra fomentará la opción de compra mediante una valoración más favorable de las ofertas que incluyan esta opción en los concursos para la enajenación de suelo con destino a la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler.

Artículo 30. Procedimiento para ejercitar el derecho preferente de adquisición en vivienda distinta de la alquilada por causa de inadecuación.

1. El inquilino de una vivienda protegida perteneciente a una promoción calificada para el alquiler que cuente con opción de compra y cuya vivienda llegue a ser considerada inadecuada conforme a lo dispuesto en el número 1 del artículo 20 del presente Decreto Foral podrá solicitar al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en el momento de ejercitar dicha opción, la adjudicación en propiedad de una vivienda adecuada.

2. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 la Disposición Adicional primera de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, cuando se trate de promociones sobre suelo privado, y en el artículo 10.1.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 21 del presente Decreto Foral.

Artículo 31. Procedimiento para ejercitar el derecho preferente de adquisición en vivienda distinta de la alquilada por motivos distintos de la inadecuación.

El inquilino de una vivienda protegida en alquiler que ejercite su derecho preferente de adquisición en el marco de un programa de los previstos en el apartado b.1) del número 1 del artículo 29 del presente Decreto Foral podrá acceder a la propiedad de otra vivienda protegida conforme a lo dispuesto en dicho programa. Si el programa no prevé una distancia máxima al efecto, esta última vivienda no podrá estar ubicada a más de diez kilómetros de distancia de la vivienda alquilada. En tanto no se le proporcione la vivienda en propiedad correspondiente, el inquilino con derecho preferente podrá continuar en el régimen de alquiler durante todo el período de vigencia del programa.

Artículo 32. Requisitos generales para acceder al alquiler con opción de compra o derecho preferente de adquisición.

Los inquilinos de viviendas protegidas destinadas al alquiler con opción de compra o derecho preferente de adquisición podrán ejercitar dicha opción al precio de protección pública que corresponda, 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. Que el acceso al régimen de alquiler con opción de compra haya derivado de la aplicación del baremo regulado en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y en el presente Decreto Foral, para la selección de adjudicatarios.

2. Permanencia previa mínima de 5 años en régimen de alquiler.

3. Que el promedio de los ingresos familiares ponderados del arrendatario, durante los cuatro últimos ejercicios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas cuyo plazo de presentación haya concluido antes de la fecha de la venta, no exceda de 5,5 veces el IPREM en las viviendas de Protección Oficial y de 7,5 veces en las viviendas de Precio Tasado o de Precio Pactado.

4. Que el arrendatario no haya incurrido en retrasos superiores a dos meses en los pagos al arrendador.

5. En su caso, otros requisitos adicionales que prevea el correspondiente programa.

Artículo 33. Condiciones de ejercicio de la opción de compra o derecho preferente de adquisición.

1. Del precio máximo de venta que corresponda a la vivienda de Protección Oficial 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 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.

En las viviendas de Precio Tasado o Pactado sólo se efectuará descuento sobre el precio de compra cuando así lo prevea el correspondiente programa.

2. Cuando se ejercite el derecho preferente de adquisición de 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. En las viviendas alquiladas de Protección Oficial 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.

3. Si la vivienda es de Precio Pactado, el precio del alquiler se calculará sobre la base del precio de salida autorizado por el Ayuntamiento a efectos de cálculo del 21,5% máximo en concepto de precio de suelo y gastos de urbanización. En caso de que la venta se efectúe una vez transcurrido el plazo marcado al efecto por el Ayuntamiento para la vigencia del precio de salida, el promotor podrá vender la Vivienda de Precio Pactado a un precio superior al de salida, siempre que el mismo, o el modo de calcularlo, se establezca en el contrato de arrendamiento con opción de compra y el precio de venta no supere el precio máximo legal.

4. El arrendatario de Vivienda de Integración Social que ejercite la opción de compra o el derecho de adquisición preferente se subrogará en las obligaciones asumidas por los entes sin ánimo de lucro al amparo de lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

SECCION 5.ª

Tramitación de las actuaciones protegibles

Artículo 34. Calificación de las viviendas protegidas.

El procedimiento de calificación tiene por objeto comprobar el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para construir viviendas protegidas, e incluye las resoluciones de calificación provisional y de calificación definitiva.

Artículo 35. Contenido mínimo de la cédula de calificación.

Las cédulas de calificación provisional y definitiva incluirán los siguientes datos:

1. Designación 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 de negocio.
4. Tipo de vivienda, según la clasificación prevista en el artículo 3.2 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.
5. Régimen de acceso o uso de las viviendas.
6. Módulo ponderado aplicable.
7. Expresión de que los préstamos cualificados y ayudas económicas directas estarán sometidos, en su posible concesión y condiciones, a las limitaciones establecidas en el presente Decreto Foral.

Artículo 36. Tramitación de la cédula de 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. A la solicitud de calificación provisional se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.
- b) Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos o la licencia municipal de obras si la hubiere, así como la dotación de servicios urbanísticos exigibles en virtud de la reglamentación urbanística aplicable y la relación de los servicios efectivamente disponibles en los terrenos afectos a la construcción.
- c) Certificado del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del dominio de los terrenos. Asimismo, deberá acreditar que dichos terrenos están libres de cargas o gravámenes incompatibles con el desarrollo del proyecto según lo dispuesto en el Anexo 4 del presente Decreto Foral. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos, acompañarán promesa de venta en documento público o en 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 el colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, al que se acompañará el estudio de seguridad y salud.
- e) Documento suscrito por el autor del proyecto o del director de la obra declarando que no está terminada.
- f) Impreso oficial en el que se consigne la información relativa a las reservas a habilitar en la promoción, el plazo de solicitud, que tendrá una duración mínima de quince días naturales, los requisitos y el baremo a aplicar para adjudicar las viviendas. Se incluirá autorización expresa para hacer públicos por medios informáticos los datos relevantes para la convocatoria previstos en el artículo 17.3 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda. El órgano gestor del censo de solicitantes de vivienda protegida introducirá en su Portal informático la información a que se refiere la presente letra. El promotor deberá, asimismo, insertar anuncios en los dos diarios editados en Navarra de mayor difusión. Asimismo, podrá utilizar cualquier otro medio adicional de publicidad.
- g) Modelo de contrato de compraventa o adhesión.

2. La calificación provisional de las viviendas protegidas sólo podrá solicitarse para edificaciones no terminadas. Debe comprender al menos un edificio completo. Se acogerán a un único régimen de protección por edificio, como regla. No obstante, podrán coexistir en un mismo edificio promociones acogidas al régimen de Protección Oficial, de Precio Tasado y Pactado cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la promoción se ubique en suelo urbano.
 - b) Que se justifique la carencia de viabilidad económica o técnica de la ejecución de la promoción si se lleva a cabo en edificios independientes.
 - c) Que en cada planta sólo exista un tipo de vivienda protegida.
3. La calificación afectará a promociones que se ubiquen en fincas registrales completas. Serán admisibles áreas de aparcamiento mancomunadas. En el caso de promociones de viviendas de Protección

Oficial, de Precio Tasado y Pactado situadas en el mismo edificio, podrán ubicarse en la misma finca registral.

4. La cédula de calificación provisional hará las veces de informe favorable previo a licencia respecto de condiciones de habitabilidad y cumplimiento de normativa básica de edificación. Asimismo, habilitará para la percepción de anticipos y el acceso a financiación cualificada.

Artículo 37. Admisión de solicitudes de participación en convocatorias para el acceso a viviendas protegidas.

1. En las convocatorias para el acceso a viviendas protegidas se deberá comprobar que en los solicitantes concurren los requisitos de participación que derivan del contenido del presente Decreto Foral.
2. El falseamiento de documentos relevantes, la ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas serán motivos de exclusión de los solicitantes.
3. Una misma persona no podrá figurar como solicitante en más de una solicitud para la misma promoción. En caso de incumplimiento de esta regla, se considerará válida la primera de las solicitudes presentadas, bien por orden cronológico, o bien por orden gráfico de ubicación en el texto de la solicitud.

Artículo 38. Procedimiento de valoración de solicitudes de viviendas.

1. La documentación a presentar por los solicitantes de vivienda protegida deberá constar en el modelo oficial de solicitud que al efecto aprueba el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.
2. Antes de iniciarse el plazo de presentación de solicitudes, el órgano gestor del censo al que se refiere el artículo 27 del presente Decreto Foral incluirá la información remitida por el promotor en el momento de la solicitud de calificación provisional en un portal informático accesible al público mediante internet. En caso de contar con mandato expreso al respecto, el órgano gestor del censo podrá presentar solicitud de participación en el proceso de adjudicación en nombre y representación de quien esté inscrito.
3. Concluido el proceso de baremación de las solicitudes, si el número de solicitantes supera al de viviendas, el promotor concederá un plazo de diez días para que los solicitantes puedan formular sus reclamaciones, resolviendo a continuación las alegaciones presentadas. El mismo procedimiento se utilizará en el caso de la reserva de viviendas para minusvalía motriz grave, o de viviendas de más de 90 metros cuadrados para familias numerosas, cuando haya más solicitantes que viviendas reservadas, aunque el número total de solicitantes no sea superior al de dichas viviendas.
4. Si el número de solicitantes no permite cubrir la totalidad de las viviendas reservadas para personas con minusvalía motriz grave, el promotor queda autorizado automáticamente para no promover como adaptadas a minusválidos las viviendas no adjudicadas por esta causa.
5. Los promotores podrán encomendar al órgano gestor del censo la baremación de las solicitudes en las condiciones que ambas partes acuerden. En caso de que sea el propio promotor quien efectúe la baremación de las solicitudes, deberá entregar al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, para su utilización por el órgano gestor del censo, la relación de los adjudicatarios y resto de solicitantes, con nombres, dos apellidos y números documentos de identidad, ordenada según puntuaciones obtenidas, desglosando los puntos obtenidos por cada uno de los conceptos para cada reserva y por los diferentes tramos de renta. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá facilitar a los promotores los correspondientes formularios para aportar los referidos datos, tanto en soporte de papel como en soporte informático.
6. Para la distribución de las viviendas entre los adjudicatarios se utilizará, en lo posible, el criterio de mayor adecuación a las necesidades familiares.
7. Cuando el número de solicitantes sea inferior al número de viviendas de la promoción, el promotor podrá adjudicar las viviendas directamente a los solicitantes que cumplan las condiciones generales de acceso, sin necesidad de efectuar baremación. No obstante, si hay más solicitantes que viviendas en la reserva para personas con minusvalía motriz y para viviendas de más de 90 m² destinadas a familias numerosas, en la adjudicación de las viviendas pertenecientes a estas dos reservas se deberá utilizar el baremo. Las viviendas restantes se podrán adjudicar a personas que cumplan las condiciones generales de acceso, sin efectuar nueva convocatoria pública.
8. Si los adjudicatarios de vivienda protegida renuncian a formalizar o no formalizan los contratos en los plazos habilitados al efecto, se procederá a efectuar una nueva adjudicación a favor de las personas que figuren en los primeros lugares de la lista de espera. Si se agota la lista de espera, el promotor podrá actuar conforme a lo establecido en el número 7 del presente artículo. En caso de que la baja se produzca cuando haya transcurrido más de un año desde la publicación de la lista definitiva de adjudicatarios, el promotor solicitará a VINSAs, o a la Sociedad Instrumental a la que se haya encomendado tal función, que le facilite una relación de adjudicatarios de sus listas de espera.

Si la relación no le es entregada en el plazo de un mes, el promotor podrá proceder conforme a lo establecido en el número 6 del presente artículo.

9. Una vez obtenida la calificación provisional del expediente, el promotor deberá concluir, antes de un año a partir de la fecha de obtención, el proceso de selección de los adjudicatarios y la presentación a visado de los contratos de compraventa o adhesión.

Artículo 39. Desistimiento del promotor.

1. Si el promotor desiste de la solicitud de calificación, las viviendas objeto de la misma no podrán acogerse a módulos de precio máximo superiores al vigente en el momento de dicha solicitud, excepto cuando se trate de promociones de viviendas calificadas provisionalmente que no hayan obtenido demanda suficiente en la convocatoria pública para la adjudicación y traten de acoger demanda posterior al cierre de dicha convocatoria, o cuando hayan transcurrido tres años desde el desistimiento.

2. En los expedientes calificados de nuevo conforme a lo dispuesto en el número anterior de este artículo, cuando los adquirentes hayan sido seleccionados mediante convocatoria pública y aplicación del baremo no será necesario efectuar un nuevo proceso de adjudicación de las viviendas. No obstante, para el otorgamiento de las ayudas contempladas en este Decreto Foral se tendrán en cuenta los ingresos ponderados de los solicitantes conforme a la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas cuyo plazo de presentación haya concluido antes de la fecha de presentación del contrato para ser visado.

Artículo 40. Tramitación de la cédula de calificación definitiva.

1. Los promotores de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la fecha de obtención de la calificación provisional para presentar la solicitud de calificación definitiva. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá prorrogar los plazos indicados, a instancia del promotor, hasta un máximo de diez meses más.

2. Los promotores de viviendas protegidas deberán poner en conocimiento del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzca, mediante certificación expedida por el Arquitecto director de las obras.

3. La solicitud de calificación definitiva deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia municipal de obras. Se podrá exigir licencia de primera utilización en los municipios que la tengan establecida.

b) Planos de planta de final de obra y, si ha habido modificaciones, proyecto de ejecución final, visados por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva comenzada. Si las variaciones de la obra ejecutada respecto del proyecto base de la declaración resultan ser sustanciales a criterio del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, éste podrá requerir la rectificación de tal declaración.

d) Certificado oficial de final de obra visado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Navarra, en el que se acredite que las obras de edificación están terminadas, que las obras de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, 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. Asimismo, se certificará que las obras cumplen con las normas de diseño y calidad de viviendas protegidas.

4. Antes de conceder la calificación definitiva solicitada, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 cédula de calificación definitiva. En ella se hará constar el precio de venta de las viviendas.

5. 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.

6. La cédula de calificación definitiva surtirá efectos de cédula de habitabilidad de clase A durante 30 años para todas las viviendas de la promoción calificada.

Artículo 41. Forma y efectos de la denegación de cédula de calificación definitiva.

1. La denegación de la cédula de calificación definitiva será motivada. Tanto la resolución de otorgamiento como la de denegación son 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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.

4. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor podrá llevar consigo la subrogación de los compradores en el préstamo cualificado concedido a dicho promotor cuando los adquirentes insten el reinicio del expediente.

Artículo 42. 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 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 Subdirección General de Seguros, 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 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en lo relativo a la percepción de cantidades anticipadas para construcción y venta.

Artículo 43. Visado de 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. La resolución de visado de 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 de 15 días desde la fecha de suscripción de los contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento, mediante la presentación del contrato acompañado de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del adquirente, adjudicatario o arrendatario y los miembros de su unidad familiar.

b) Declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los solicitantes.

c) Certificado de minusvalía de los adquirentes, arrendatarios o de los miembros de su unidad familiar, si procede.

d) Permiso de residencia expedido por la Administración del Estado, cuando dicho documento resulte exigible.

e) Certificado de empadronamiento.

f) Fotocopia de la solicitud de vivienda.

4. La presentación de un contrato de adquisición, adhesión, adjudicación o arrendamiento para su visado administrativo conlleva implícitamente una autorización al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 financiación cualificada.

5. 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.

6. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 44. Modificación de visados.

1. La cuantía y el porcentaje de las subvenciones y subsidiaciones reconocidas en las cédulas de calificación y 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. Cuando los adquirentes o adjudicatarios sean dos o más, la renuncia de alguno de ellos 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.

3. En las promociones cuyas viviendas se hayan adjudicado mediante convocatoria pública y aplicación de baremo, 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 venta autorizada dentro del precio máximo legal o donación autorizada, en ambos casos después de la escrituración y la calificación definitiva, o subrogación "mortis causa".

4. Las ayudas económicas reconocidas por adquisición o adjudicación de vivienda se podrán reducir o suprimir cuando se den las siguientes circunstancias después de la fecha del visado del contrato y antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad del 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. La vivienda deberá escriturarse como bien privativo del adjudicatario titular del contrato visado.

b) Cuando el cónyuge o pareja 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, sea inhabitable 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 45. Denegación de visados.

1. No podrán visarse los contratos que expresen una participación desigual en la propiedad de la vivienda, excepto cuando así derive de la aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, si se incumplen las condiciones previstas en los artículos 10 y 19 del presente Decreto Foral, o si se verifica que no se ha aplicado correctamente el baremo.

2. La resolución denegatoria del visado deberá ser motivada, y será recurrible en vía administrativa.

3. Cuando el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda deniegue motivadamente el visado del contrato, o el titular renuncie al mismo, no procederá su visado posterior en la misma promoción.

SECCION 6.^a

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

Artículo 46. Duración del régimen de protección y régimen de las comunicaciones sobre enajenación durante su vigencia.

1. El régimen de las viviendas protegidas se extinguirá por el transcurso de los periodos de duración que se indican en el artículo 26

de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública 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 28 del Capítulo relativo a la limitación de las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, deberán incluir la aceptación expresa de objeto y precio de la enajenación por parte del futuro adquirente.

Artículo 47. Descalificación anticipada.

1. Quien pretenda acogerse a la descalificación anticipada prevista en la Disposición Adicional primera de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, por considerarse su vivienda inadecuada conforme a lo dispuesto en el número 1 del artículo 20 del presente Decreto Foral, deberá solicitar al Gobierno de Navarra que le proporcione otra vivienda protegida adecuada en la misma localidad o en un radio máximo de diez kilómetros, medidos 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.

El Gobierno de Navarra, o una Sociedad instrumental del mismo, resolverá proporcionar al solicitante una vivienda protegida adecuada en la misma localidad en un radio máximo de diez kilómetros, medido desde la vivienda inadecuada vivienda. Transcurrido el plazo de seis meses sin que el Gobierno de Navarra o la Sociedad instrumental lo haya efectuado, se podrá solicitar autorización para descalificar anticipadamente la vivienda. El solicitante que rehúse el ofrecimiento no podrá descalificar anticipadamente la vivienda.

2. La aplicación de lo previsto en la Disposición Adicional primera de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública 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 48. Tramitación de la descalificación.

La descalificación anticipada deberá solicitarse por los propietarios mediante instancia dirigida al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio, y 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 las siguientes tasas e impuestos: De la exención de tasas de licencia y alcantarillado, de las bonificaciones efectuadas en la cuota del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, anteriormente Impuesto Municipal de Plusvalía, y de la Contribución Territorial Urbana que hubiera disfrutado la vivienda, incrementado 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 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 49. Resolución sobre la descalificación.

1. La descalificación será autorizada o denegada por resolución motivada del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

2. De la resolución se dará traslado al interesado, al Ayuntamiento en que se ubique la vivienda, al Departamento de Economía y Hacienda

y al Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, se notificará al Ministerio de Vivienda cuando la correspondiente vivienda haya tenido acceso a ayudas estatales.

CAPITULO III

Régimen de viviendas de Integración Social

Artículo 50. 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:

- La antigüedad de la vivienda no será inferior a 15 años.
- La vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.
- 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.
- 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, en cuyo caso la superficie subvencionable podrá incrementarse en 10 m² por cada miembro que exceda de seis.

Artículo 51. Actuaciones protegibles en Viviendas de Integración Social.

Se consideran protegibles las siguientes actuaciones relativas a Viviendas de Integración Social:

1. La adquisición de vivienda usada 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.

2. La adquisición de vivienda usada por 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.

El reconocimiento de los Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social y la suscripción de los convenios por parte de la Administración de la Comunidad Foral podrán ser efectuados a través de los órganos competentes en la materia de los Departamentos de Bienestar Social, Deporte y Juventud y de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, actuando de forma conjunta.

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:

1. Participar en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social reconocidos conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, 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.

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 el artículo 19 del presente Decreto Foral, con excepción del requisito de ingresos mínimos allí señalado.

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 deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar inscritos en el Registro de Entidades, Servicios y Centros del Departamento de Bienestar Social, Deporte y Juventud.

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 los Departamentos de Bienestar Social, Deporte y Juventud y de Medio Ambiente, Orde-

nación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra o sus organismos autónomos competentes en la materia.

Artículo 54. 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 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. Determinación del número de actuaciones a realizar por el ente sin ánimo de lucro.

4. Cuantía económica que deben aportar cada una de las partes durante los ejercicios presupuestarios correspondientes.

5. Importe de los anticipos a cuenta a percibir por los entes sin ánimo de lucro, así como plazos de justificación de los mismos.

6. Programa de incorporación social a desarrollar con los usuarios, sus objetivos básicos y contenidos concretos de las actuaciones a desarrollar.

7. Obligaciones de las entidades suscribientes.

8. Compromiso de asumir la gestión de los inmuebles y los cobros de los alquileres por parte de los entes sin ánimo de lucro, asumiendo responsabilidades civiles y financieras derivadas de la propiedad de las viviendas.

9. Normas para la constitución de una Comisión de seguimiento del Programa o Actuación, compuesta por representantes de la entidad, del Departamento de Bienestar Social, Deporte y Juventud y del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda o, en su caso, de sus organismos autónomos competentes en la materia.

Artículo 56. Precio máximo y condiciones de los alquileres de Vivienda de Integración Social.

1. Para el alquiler de las Viviendas de Integración Social adquiridas por entidades locales o entes sin ánimo de lucro en el marco de Programas o Actuaciones de Integración Social, la renta máxima inicial anual será del 5% del precio de compra incrementado con la cantidad que se hubiere satisfecho en concepto de la rehabilitación acogida a las ayudas previstas en el artículo 91 y concordantes del presente Decreto Foral. Si la renta máxima anual así calculada resultara ser superior a la cuantía resultante de aplicar el 5% del módulo sin ponderar a cada metro cuadrado útil de vivienda, y el 2% del módulo sin ponderar aplicable a cada metro cuadrado de anejos, aquélla será sustituida por esta última.

2. Cuando la entidad local o el ente sin ánimo de lucro perciban la subvención del 60% prevista en el número 3 del artículo 91 del presente Decreto Foral, la renta máxima inicial anual será del 2,5% del precio de compra incrementado con las cuantías de las ayudas percibidas. Si la renta máxima anual así calculada resultara ser superior a la cuantía resultante de aplicar el 2,5% del módulo sin ponderar a cada metro cuadrado útil de vivienda y el 1% del módulo sin ponderar aplicable a cada metro cuadrado de anejos, aquélla será sustituida por esta última.

3. La entidad arrendadora podrá repercutir al inquilino el coste real de los servicios de los que éste disfrute y sean costeados por aquél, así como el importe íntegro de la cuota de la Contribución Territorial Urbana.

4. La renta podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

Artículo 57. Duración de la vinculación de las Viviendas de Integración Social.

1. Las entidades locales y entes sin ánimo de lucro que obtengan ayudas para la compra de vivienda de Integración Social deberán mantener el destino de alquiler para beneficiarios de Programas de Vi-

viviendas de Integración Social durante al menos 10 años, a contar desde la fecha de escrituración de la compraventa. El inquilino que acceda a la propiedad antes de vencer dicho plazo, previa devolución de las ayudas por parte de la entidad obligada a ello, podrá subrogarse en el préstamo cualificado correspondiente. El cambio de uso antes de vencer el plazo de 10 años implicará la cancelación y el reintegro de las ayudas económicas directas percibidas, incrementadas en la cantidad que resulte de aplicar a las mismas el interés legal durante el periodo de disfrute,

2. 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 periodo de su disfrute. Cuando la transmisión afecte a los derechos de una parte de los propietarios de la vivienda, la devolución se referirá al cociente entre el número de propietarios correspondiente a dicha parte y el total de propietarios. Quedan exceptuadas de esta exigencia las cesiones "mortis causa".

3. 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 legal desde la fecha del incumplimiento. Se exceptúa de esta regla el ejercicio de la opción de compra por el inquilino conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y concordantes del presente Decreto Foral.

CAPITULO IV

Ayudas económicas generales para el fomento de la vivienda protegida y de Integración Social

SECCION 1.^a
Subvenciones

Artículo 58. Subvenciones a adquirentes y adjudicatarios en primera transmisión y promotores para uso propio.

1. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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. La superficie útil de las viviendas computable a estos efectos no excederá de 90 m², salvo en el caso de las viviendas reservadas a 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 o Pactado. 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 la fecha a que se refiere el artículo 3 del presente Decreto Foral.

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 1,5 IPREM	De 1,5 hasta 2,5 IPREM	De 2,5 hasta 3,5 IPREM
--	-----------------	------------------------	------------------------

Vivienda de Protección Oficial	16%	13%	8%
Vivienda de Precio Tasado o Pactado	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.

5. Cuando las viviendas unifamiliares cuenten con superficies construidas susceptibles de utilización como garaje y otras destinadas a trasteros u otros anejos que formen, entre todas ellas, un solo espacio por ser contiguas y sin separación física entre sí, obtendrán la subvención correspondiente a los garajes de 14 m². Además, si la superficie total de dicho espacio no supera los 45 m², obtendrán otra subvención por el importe que correspondería a un trastero por la superficie que exceda de 30 m². Los locales no utilizables legalmente como garajes que excedan de la dimensión máxima de 15 m² admisible para trasteros serán considerados, a estos efectos, como otros anejos, sin derecho a subvención.

6. 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 régimen 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 59. Subvenciones a los promotores de viviendas de Protección Oficial destinadas al arrendamiento.

1. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda otorgará subvenciones, en las condiciones establecidas en el presente Decreto Foral, a los promotores de viviendas de Protección Oficial destinadas al arrendamiento, conforme a los porcentajes previstos en el cuadro siguiente:

Tipo de vivienda de Protección Oficial: Régimen general con opción de compra o derecho de adquisición preferente (art. 23 del presente Decreto Foral). Porcentaje: 15.

Tipo de vivienda de Protección Oficial: Régimen general sin opción de compra o derecho de adquisición preferente. Porcentaje: 5.

Tipo de vivienda de Protección Oficial: Régimen especial con opción de compra o derecho de adquisición preferente (art. 23 del presente Decreto Foral). Porcentaje: 25.

Tipo de vivienda de Protección Oficial: Régimen especial sin opción de compra o derecho de adquisición preferente. Porcentaje: 15.

La cuantía de la subvención se obtendrá aplicando los porcentajes señalados en el cuadro anterior 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. El precio protegible de los trasteros anejos se calculará multiplicando su superficie útil por el 52% del módulo ponderado vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional para las viviendas de régimen general, y por el 48% del módulo para las viviendas de régimen especial.

Los porcentajes previstos en el presente número se incrementarán en dos puntos porcentuales más cuando se trate de viviendas acogidas a programas de Alquiler Joven reconocidos por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

2. Los promotores de viviendas de Protección Oficial destinadas al arrendamiento que opten por no acogerse a la subsidiación del préstamo cualificado podrán obtener las siguientes subvenciones:

a) En el caso de viviendas de Protección Oficial en régimen general, el 4% del precio máximo de venta vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional de la vivienda, garajes y trasteros vinculados.

b) En el caso de viviendas de Protección Oficial en régimen especial, el 8% del precio máximo de venta vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional de la vivienda, garajes y trasteros vinculados.

La opción por esta subvención deberá manifestarse en el momento de solicitar la calificación provisional, e implica la renuncia a la subsidiación del préstamo.

3. Las subvenciones para promotores de vivienda de Protección Oficial destinadas al arrendamiento se abonarán del siguiente modo: El promotor podrá percibir hasta un 50% de la subvención tras obtener la calificación provisional, previa presentación de aval suficiente que cubra el importe de la subvención concedida, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional octava de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra. El resto de la subvención se abonará tras la obtención de la calificación definitiva.

4. 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, vendrá obligado a reintegrar los importes recibidos, sin perjuicio de otras actuaciones sancionadoras y de restauración de la legalidad que procedan.

Artículo 60. Subvenciones al arrendatario de viviendas de Protección Oficial de régimen especial.

1. Los arrendatarios de viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente para arrendamiento en régimen especial que hayan suscrito un contrato de arrendamiento podrán obtener subvenciones, en función de sus ingresos familiares ponderados, cuando conste el visado administrativo del correspondiente contrato de alquiler y los arrendatarios 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 a arrendatarios, en porcentaje sobre el total de la renta mensual por arrendamiento que corresponda, serán las recogidas en la siguiente tabla:

Ingresos familiares ponderados entre 1,7 y 1,4 veces el IPREM.: 25%.

Ingresos familiares ponderados entre 1,4 y 1 veces el IPREM.: 50%.

Ingresos familiares ponderados menores que el IPREM: 75%.

Víctimas de violencia de género durante el primer año de alquiler: 90%.

Víctimas de violencia de género, durante el segundo año de alquiler: 75%.

El promotor deberá deducir mensualmente el importe de las subvenciones a los arrendatarios, solicitando su reintegro al Servicio de Vivienda con periodicidad trimestral, semestral o anual.

Artículo 61. Programas de Alquiler Joven.

Los programas de Alquiler Joven podrán ser reconocidos como tales por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 cinco por ciento del precio de venta máximo a que hubieran podido venderse en segunda transmisión las viviendas y sus anejos si se hubieran calificado para venta en régimen general de Protección Oficial.

Artículo 62. Subvenciones para compra y alquiler de Vivienda de Integración Social.

1. El Gobierno de Navarra, a través del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, otorgará a los adquirentes o adjudicatarios de Vivienda de Integración Social las siguientes subvenciones:

a) El 30 por ciento 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 por ciento.

2. El Gobierno de Navarra, a través del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, otorgará una subvención equivalente al 35% por ciento del precio de compra de la vivienda usada sin anejos a los entes sin ánimo de lucro que adquieran una vivienda usada destinada al alquiler a personas que participen en programas o actuaciones de integración social de las entidades locales o del Gobierno de Navarra.

3. Si el ente sin ánimo de lucro destina la Vivienda de Integración Social al alquiler para personas que posean ingresos familiares ponderados inferiores al IPREM, la subvención se elevará hasta el 60% del precio de compra de la vivienda. Dicha subvención, debidamente actualizada con los intereses legales correspondientes, deberá ser devuelta si durante el período de la vinculación de la vivienda al régimen de alquiler se destina a personas con ingresos familiares ponderados superiores al IPREM. Asimismo, deberá ser devuelta cuando se supere la renta máxima prevista en la normativa vigente. La percepción de esta subvención obligará al ente sin ánimo de lucro a destinar la vivienda al alquiler durante todo el período de su vinculación a personas con ingresos familiares ponderados inferiores al IPREM.

4. El Gobierno de Navarra, a través del Instituto Navarro de Bienestar 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 Instituto Navarro de Bienestar Social por estos programas específicos.

Artículo 63. Solicitudes de subvenciones para acceder a vivienda protegida en primera transmisión, promoción para uso propio o arrendamiento e Integración Social, y publicidad de las mismas.

1. En el período de tiempo que media entre el visado de los contratos de adquisición o adjudicación en primera transmisión y la calificación definitiva del expediente de construcción, los promotores podrán solicitar que se les abonen las subvenciones que corresponden a los beneficiarios de ayudas para la adquisición de vivienda protegida. 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 de Economía y Hacienda del Gobierno de Navarra 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.

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 deberá constar en los modelos oficiales de solicitud que al efecto apruebe el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

3. La documentación a presentar por los adquirentes o adjudicatarios junto con las solicitudes de subvenciones para promoción en uso propio deberá constar en los modelos oficiales de solicitud que al efecto apruebe el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 6 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 de régimen especial previstas en el artículo 51 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.

5. 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 Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra. 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. Además, será preciso aportar informe favorable del Instituto Navarro de Bienestar Social.

6. Si la solicitud cumple los requisitos establecidos en el presente Decreto Foral, el Servicio 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 Servicio 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.

7. Las ayudas otorgadas se recogerán en el Portal informático que al efecto habilite el Gobierno de Navarra conforme a la legislación general reguladora de las subvenciones en la Comunidad Foral de Navarra.

SECCION 2.ª

Préstamos cualificados

Artículo 64. Préstamos cualificados para vivienda protegida.

1. Tendrán la consideración de préstamos cualificados los que autorice el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para financiar actuaciones en materia de vivienda protegida, con o sin subsidiación.

2. La cuantía máxima de los préstamos cualificados será equivalente al 80% del precio máximo de venta de las viviendas protegidas en primera transmisión, incluyendo garajes y trasteros vinculados en su caso, así como otros locales vinculados en el caso de viviendas unifamiliares.

3. El plazo de amortización podrá ser de hasta treinta y cinco años, añadidos, en su caso, a un período de carencia de hasta tres años desde la formalización del préstamo al promotor.

4. El importe de las anualidades de amortización de capital e interés a pagar a la entidad de crédito para los préstamos subsidiables será constante.

5. Los préstamos serán garantizados mediante hipoteca u otras garantías que las entidades de crédito puedan exigir a los prestatarios.

Artículo 65. Modo de calcular el tipo de interés efectivo para el primer año del préstamo.

1. El tipo de interés efectivo máximo vigente en el primer año para cada uno de los préstamos concedidos conforme al presente Decreto Foral será el resultado del cálculo mensual conforme a la siguiente fórmula: El 80% del promedio de los seis últimos meses conocidos del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado y publicado por el Banco de España, ponderando el doble del valor correspondiente a los dos últimos de entre dichos meses, en caso de que este tipo de referencia sea inferior al dato de referencia interbancaria a un año más 0,25 puntos. A estos efectos, se tendrá en cuenta el último dato de referencia interbancaria a un año publicado por el Banco de España, en los términos de la circular 7/1999, de 29 de junio, o la que le sustituya en el futuro.

a) Si el citado tipo de referencia fuera superior al dato de la referencia interbancaria a un año más 0,25 puntos, se aplicará el tipo correspondiente a esta última suma.

b) Se podrá descomponer esta TAE entre una comisión de apertura máxima de 0,25% y el interés nominal que resulte, siempre que no sobrepase en ningún caso el tipo de interés efectivo inicial calculado.

2. El cálculo del tipo se basará en los datos elaborados y publicados por el Banco de España en el mes inmediatamente anterior al de la fecha de formalización del préstamo.

3. El tipo de interés efectivo inicial se calculará con tres decimales, tanto en los datos originales publicados por el Banco de España como en el resultado final.

Artículo 66. Revisión del tipo de interés efectivo.

1. El tipo de interés efectivo anual (TAE) inicial a que se refiere el artículo anterior, fijado para cada préstamo, será revisado anualmente hasta la amortización de los préstamos concedidos conforme a lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

2. Dicho tipo anual efectivo no podrá ser superior al obtenido de aplicar la siguiente fórmula: el 90% del promedio de los seis últimos meses conocidos del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado y publicado por el Banco de España ponderando el doble del valor correspondiente a los dos últimos de dichos meses, siempre que este tipo de referencia obtenido esté comprendido entre el tipo de referencia interbancaria a un año más 0,25 puntos y el dato de referencia interbancaria a un año más un punto.

a) Si el citado tipo de referencia calculado resulta ser inferior al dato de la referencia interbancaria a un año más 0,25 puntos, se aplicará este último tipo de referencia a un año más 0,25 puntos.

b) Si el citado tipo de referencia calculado resulta ser superior al dato de la referencia interbancaria a un año más un punto, se aplicará este último tipo de referencia interbancaria a un año más un punto.

3. Se tomarán para el cálculo los datos elaborados y publicados por el Banco de España en el inmediato mes anterior al de la fecha de revisión del tipo de interés del préstamo.

4. El tipo de interés efectivo revisado se calculará con tres decimales, tanto en los datos originales publicados por el Banco de España como en el resultado final.

Artículo 67. Préstamos a promotores 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. Las entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del quince por ciento del préstamo hasta que se acredite uno de los siguientes extremos:

a) La calificación definitiva o el otorgamiento e inscripción registral de escritura pública de compraventa o adjudicación.

b) El visado de los respectivos contratos, cuando se trate de promoción de viviendas para arrendamiento.

c) La escritura de declaración de final de obra, inscrita en el Registro de la Propiedad, en supuestos de autopromoción de una vivienda unifamiliar para uso propio.

4. Una vez finalizado el período de carencia, que tendrá una duración máxima de tres años, se iniciará el período de amortización, coincidiendo con los siguientes momentos:

a) En los supuestos de venta y adjudicación: en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de venta o adjudicación.

b) En los supuestos de promoción para uso propio por promotores que no sean cooperativas o agrupaciones, o en promociones para arrendamiento: en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

5. No obstante lo previsto en el número 4 del presente artículo, la entidad financiera podrá posponer el inicio de período de amortización hasta el primer día del mes natural inmediato a las fechas citadas. En este caso, la subsidiación de intereses, si la hubiere, se aplicará al período de amortización y no al período de carencia.

6. 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, vendrá obligado a reintegrar los importes recibidos salvo en caso de ejercicio de opción de compra por el inquilino, y sin perjuicio de otras actuaciones sancionadoras y de restauración de la legalidad que procedan.

Artículo 68. Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.

1. 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.

2. La concesión de los préstamos directos al adquirente estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva de vivienda de Protección Oficial, o de Precio Tasado, o de Precio Pactado.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.

c) Que cuando el promotor hubiese recibido préstamo cualificado por la misma vivienda, lo cancele previa o simultáneamente a la concesión y formalización del préstamo al adquirente o adjudicatario.

d) Que entre la celebración del contrato de compraventa o adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido doce meses, o bien que no hayan transcurrido 12 meses desde la calificación definitiva.

3. En caso de subrogación, el comprador o adjudicatario que acceda a la propiedad de la vivienda, mediante escritura, asumirá las obligaciones derivadas de la hipoteca correspondiente. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

a) Cuando se haya pactado que el adquirente o adjudicatario se subroga no solamente en dicha responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, el adquirente quedará subrogado en esta última si así lo autoriza expresa o tácitamente la entidad de crédito.

b) En los préstamos al promotor, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, una vez calificada definitivamente, interrumpirá tanto el período de carencia como el devengo de intereses del período correspondiente, y determinará el inicio del período de amortización. Este último tendrá lugar, en todo caso, una vez transcurrido un período de tres años desde la formalización del préstamo. No obstante, la entidad financiera podrá posponer el inicio del período de amortización hasta el día primero del inmediato mes natural.

Artículo 69. 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 período 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 período de carencia.

SECCION 3.^a

Subsidiación de préstamos cualificados

Artículo 70. Subsidios a préstamos cualificados.

1. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos Generales de Navarra, de una parte del importe que el beneficiario de la subsidiación debe abonar a dicha entidad por efecto de la amortización del préstamo formalizado. Dicha parte consistirá en la diferencia entre dicho pago al tipo de interés efectivo fijado en los correspondientes convenios suscritos entre el Gobierno de Navarra y las entidades de crédito correspondientes y el pago que hubiera correspondido al tipo de interés subsidiado aplicable, entendido siempre como tipo efectivo.

2. El plazo de subsidiación de los préstamos para régimen de alquiler protegido se extenderá hasta el final del período de amortización del préstamo, siempre que no se supere un período máximo de 20 años en actuaciones protegibles relativas a V.P.O. de régimen especial y de 15 años en otras actuaciones protegibles.

3. La subsidiación cesará si se altera el régimen de alquiler o el precio de éste supera los límites legales, sin perjuicio de otras actuaciones que al efecto procedan. En caso de que el tipo de interés subsidiado resulte inferior al tipo sin subsidiar, se aplicará el primero.

4. El Gobierno de Navarra subsidiará los préstamos cualificados concedidos a promotores de viviendas de Protección Oficial para arrendamiento en función del régimen de las viviendas:

a) En promociones de viviendas de Protección Oficial en régimen especial con destino al arrendamiento, el tipo de interés subsidiado será el 3% T.A.E. La subsidiación se prolongará durante los 20 primeros años del período de amortización.

b) En promociones de viviendas de Protección Oficial en régimen general con destino al arrendamiento, el tipo de interés subsidiado será el 4% T.A.E. La subsidiación se prolongará durante los 15 primeros años del período de amortización.

5. El tipo de interés subsidiado para los préstamos otorgados por entidades de crédito públicas y privadas en actuaciones acogidas a programas de Integración Social será fijado por Decreto Foral. Dicho tipo de interés se aplicará a los Acuerdos de colaboración que suscriba el Gobierno de Navarra con las citadas entidades de crédito de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71 del presente Decreto Foral. Si el ente sin ánimo de lucro transfiere la titularidad de la vivienda al arrendatario, éste se subrogará en las obligaciones asumidas por el citado ente al amparo de lo dispuesto en este Capítulo.

Artículo 71. Acuerdos de colaboración con entidades de crédito.

1. El Gobierno de Navarra, a través del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegibles y, en su caso, subsidiarlos.

2. El Gobierno de Navarra no subsidiará préstamos concedidos por otras entidades de crédito con las que no haya suscrito acuerdo de colaboración o que se tramiten al margen de lo acordado.

3. El Gobierno de Navarra podrá establecer, en su caso, el volumen máximo de recursos a convenir con las entidades de crédito para garantizar la financiación cualificada de las actuaciones protegibles.

4. Los acuerdos de colaboración con las entidades financieras incluirán las siguientes especificaciones:

a) Ambito de aplicación temporal.

b) Plazo máximo para reconocimiento de las ayudas económicas individualizadas a los adquirentes, adjudicatarios o promotores.

Artículo 72. 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 cédula de calificación provisional o definitiva.

b) Contrato visado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

2. Las entidades de crédito deberán solicitar la conformidad del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para la concesión de los préstamos cualificados y las subrogaciones, en los plazos y formas establecidos en los Acuerdos de colaboración. A tal fin, se distinguirán los préstamos que gocen de subsidiación y los que carezcan de ella, al objeto de que el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda otorgue la conformidad a la concesión. Podrá denegarse la conformidad cuando se incumplan los términos del Acuerdo de colaboración o las especificaciones de la cédula de 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda sin que dicho Departamento haya pronunciado expresamente en contra del otorgamiento, se entenderá que dicho Departamento lo considera ajustado a la normativa aplicable.

3. Las entidades de crédito deberán notificar al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en la forma y plazos que se establezcan en los correspondientes acuerdos de cola-

boración, 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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. Cuando se deniegue la calificación definitiva o la descalificación de las viviendas, la resolución se comunicará a la entidad de crédito correspondiente, a efectos de suspensión y reintegro de beneficios otorgados, incrementados en el interés legal, y de eventual modificación del contrato de préstamo. En caso de revocación o anulación del visado o de las calificaciones, se operará del mismo modo, y los préstamos no se computarán con cargo al Acuerdo de colaboración que entre el Gobierno de Navarra y la entidad de crédito hubiera sido suscrito.

6. El procedimiento establecido para el otorgamiento y la aprobación de los préstamos será, asimismo, de aplicación en caso de modificación de la cuantía de los mismos. La entidad de crédito comunicará al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda todas las incidencias relevantes de los préstamos, tales como la finalización del periodo de carencia, cancelaciones y amortizaciones anticipadas, en la forma y plazo previstos en los Acuerdos de colaboración.

7. 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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se hayan subrogado en el préstamo cualificado como nuevos titulares.

Artículo 73. Tramitación de la subsidiación de préstamos cualificados para actuaciones protegibles.

1. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, acreditadas las condiciones previstas en este Decreto Foral, reconocerá el derecho a la subsidiación solicitada, dentro de las limitaciones establecidas en los Acuerdos de colaboración suscritos con las entidades financieras.

2. La entidad de crédito comunicará al Departamento la concesión de los préstamos cualificados a efectos de subsidiación, tanto directos como por subrogación. Además de los datos propios del préstamo, la entidad de crédito adjuntará los documentos que procedan conforme al acuerdo, así como el documento justificativo de la previa concesión de la subsidiación prevista en el presente Decreto Foral. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda tramitará las liquidaciones y pagos correspondientes a la subsidiación de los préstamos, en los plazos y con las formalidades y condiciones que se estipulan en los acuerdos de colaboración con las entidades de crédito.

3. La subsidiación tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo, o de la resolución autorizatoria de la subsidiación, si fuese posterior.

Artículo 74. Reconocimiento del derecho a la continuación del subsidio de los intereses del préstamo.

La subsidiación de los préstamos concedidos a promotores de viviendas de Protección Oficial en alquiler durará 15 años en el régimen general, y 20 años en el régimen especial. No será precisa renovación expresa, sin perjuicio de la facultad del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda de suspender cautelarmente la subsidiación del préstamo si detecta incumplimientos de las condiciones establecidas.

Artículo 75. Aplicación del tipo de interés efectivo inferior al subsidiado.

Cuando el tipo efectivo de interés revisado resulte inferior al tipo subsidiado correspondiente al prestatario, será de aplicación aquél.

CAPITULO V

Actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

SECCION 1.ª

Disposiciones Generales

Artículo 76. Concepto y contenido del presupuesto protegible de rehabilitación.

1. El presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación incluye el precio de las obras que vayan a realizarse, los honorarios de profesionales por el proyecto y la dirección de obra, y las tasas de licencia municipal de obra, así como los costes de modificación del planeamiento urbanístico en su caso.

Además de la rehabilitación de viviendas propiamente dicha, las actuaciones protegibles de rehabilitación de áreas urbanas podrán incluir, en particular:

a) Obras complementarias.
b) Adquisiciones de edificios y viviendas para rehabilitar o para demoler con el fin de obtener espacios libres, así como renunciadas, explícitas o implícitas, al aprovechamiento que derive de las edificaciones a derribar, y las compensaciones correspondientes.

2. 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, o norma que lo sustituya en el futuro.

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 y saneamiento, acabados de elementos comunes y seguridad frente a accidentes y siniestros, así como las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso por personas con minusvalías motrices.

b) Llevar a cabo las siguientes obras:

b.1) Las de adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o sean colindantes con la misma.

b.2) Las que fueran requeridas en razón de los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios o viviendas, de acuerdo con las ordenes particulares de ejecución de obras dictadas en aplicación de las disposiciones legales.

Para incluir las obras previstas en esta letra b) como actuaciones protegibles se requerirá que el edificio rehabilitado disponga de adecuación estructural y funcional, excepto la relativa a la accesibilidad para personas con minusvalías que afecten a su movilidad.

c) 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 y saneamiento, y la instalación de calefacción mediante unidades de obra incorporadas permanentemente a la edificación.

d) 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 o norma que lo sustituya en el futuro.

Es requisito necesario que el edificio cuente con suficiente adecuación estructural y funcional. Se exceptúan de este requisito las condiciones de accesibilidad por minusvalía.

Asimismo, a los efectos previstos en el presente Decreto Foral, se consideran obras para la adecuación de habitabilidad las que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar su acceso y uso por personas con minusvalías que afecten a su movilidad.

e) Ampliar el espacio habitable de la vivienda siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 m², o de 120 m² si se destina a familias numerosas.

f) Derribar edificaciones que queden fuera de ordenación por determinación del planeamiento urbanístico.

g) Crear nuevas viviendas como resultado de segregar o dividir las existentes. También podrán unirse viviendas existentes, siempre que la nueva vivienda resultante no exceda de 90 metros cuadrados útiles, o de 120 metros cuadrados útiles si se destina a familias numerosas.

h) En Areas de Rehabilitación Preferente, crear nuevas viviendas como resultado de agregar, segregar o dividir las existentes, sin incrementar el volumen de la envolvente de la edificación existente ni su superficie construida.

3. 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

Artículo 77. Conceptos excluidos del presupuesto protegible.

1. Se excluyen del presupuesto protegible las siguientes actuaciones:

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 de interés y el edificio sea bien de interés cultural, o se encuentre inventariado por el Departamento de Cultura Institución Príncipe de Viana, 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 4 del artículo 75 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 1.e) del artículo anterior, o la creación de nuevas viviendas de superficie superior a ese límite, excepto en el caso de las actuaciones descritas en las letras g) y h) del número 2 del mismo artículo anterior.

2. Las obras de acabados 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 la supresión de barreras arquitectónicas o por la necesidad de cumplir las condiciones legales de habitabilidad

Artículo 78. Límites del presupuesto protegible.

1. El presupuesto protegible será determinado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en función de lo previsto en esta Sección y de la valoración de calidades y precios medios en obras de la misma naturaleza.

2. Sólo podrán incluirse como actuaciones protegibles de rehabilitación aquéllas cuyo presupuesto protegible no exceda de las siguientes cuantías por metro cuadrado de superficie útil:

a) 1,3 veces el módulo ponderado vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

b) 0,52 veces el módulo ponderado vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional por metro cuadrado de superficie útil de anejos y otros locales.

3. 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 1,3 y por el módulo ponderado aplicable en el momento de solicitud de calificación provisional.

4. 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. La superficie computable de los locales comerciales no podrá exceder del cuarenta por ciento de la superficie computable total de las viviendas.

5. 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, la superficie total de aquéllos podrá añadirse a la superficie computable de la vivienda para la determinación del presupuesto protegible, con un límite de 100 metros cuadrados útiles computables como máximo, aunque la superficie útil real de dichos anejos sea mayor.

6. Únicamente podrán recibir calificación como actuaciones protegibles de rehabilitación aquéllas 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 4.000 euros por vivienda.

Se exceptúan de este requisito las obras de adaptación funcional para el uso de personas con minusvalías. En este último caso, será suficiente que el presupuesto protegible total de la obra de adaptación funcional sea igual o superior a 4.000 euros y que la repercusión por vivienda sea igual o superior a 2.000 euros.

A efectos de rehabilitación, la superficie útil se calculará aplicando las mismas normas que rigen para las viviendas de Protección Oficial.

Artículo 79. Cálculo de la cuantía de las subvenciones para rehabilitación.

La cuantía de las subvenciones para rehabilitación se calculará conforme a un porcentaje del coste real. No podrá superar el presupuesto protegible determinado en el acto de calificación provisional, excepto cuando las condiciones del beneficiario se modifiquen por cambio de promotor durante la tramitación del expediente.

Artículo 80. 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 quince años con respecto a la fecha de finalización de la construcción.
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 condiciones de habitabilidad en las viviendas.

Artículo 81. Plazo máximo de ejecución de la rehabilitación.

Las obras de rehabilitación protegida deberán ejecutarse en un plazo máximo de treinta y seis meses a partir de la fecha de otorgamiento de la cédula de calificación provisional.

Artículo 82. Tramitación de la cédula de calificación provisional de rehabilitación.

La solicitud de cédula de calificación provisional se presentará en el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, o en las Oficinas de Rehabilitación cuando se trate de áreas en las que el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y vivienda haya formulado la correspondiente delegación o encomienda de gestión. Dicha solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1. Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.
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. Memoria 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, por la persona encargada de su ejecución y 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.

La documentación citada en las letras a), b), c), d), e), f) podrá ser suplida por la presentación de un proyecto técnico 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 al último período impositivo cuyo plazo de presentación haya concluido, excepto cuando los promotores sean comunidades de vecinos, o bien arrendadores.
6. Referencia catastral de la vivienda, mediante cédula parcelaria, recibo de la contribución territorial urbana, certificado municipal u otro documento acreditativo de la situación catastral.
7. Cualquier otra autorización administrativa legalmente exigible, o compromiso de solicitarla.
8. En los casos en que sea necesario, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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) Proyecto técnico y 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, bien sea en el momento actual o tras la terminación de las obras.

Artículo 83. Tramitación de la cédula de calificación definitiva de rehabilitación.

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 de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda comprobará que la obra amparada por la cédula de calificación se ha realizado, haciéndolo constar mediante diligencia.

Artículo 84. Contenido y efectos de las resoluciones de calificación.

1. Los documentos de calificación y los de reconocimiento del derecho al préstamo o a la subsidiación posibilitarán el acceso a los préstamos cualificados de acuerdo con lo previsto en el presente Decreto Foral, en función de las disponibilidades presupuestarias.

2. 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) Naturaleza y cuantía de las ayudas económicas directas que puedan obtenerse.
- h) En su caso, referencia a la necesidad a autorización de la Dirección General de Cultura/Institución Príncipe de Viana 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 derivará de la diligencia del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 meses a partir de la misma fecha para terminarlas.

3. Únicamente se considerarán protegibles las obras que se realicen después de la calificación provisional.

4. La cédula de 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, y posibilitará el acceso a préstamos cualificados para financiar las obras de rehabilitación.

5. Las viviendas objeto de rehabilitación protegida deberán ocuparse en los tres meses siguientes a la fecha de calificación definitiva de la actuación. 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, así como de cédula de habitabilidad de clase A durante 30 años para las viviendas que se indiquen.

Artículo 85. 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 cédula de 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 ser sus herederos, en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de calificación definitiva.

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, debidamente autorizado por el nudo propietario o por la legislación aplicable, podrá promover la rehabilitación. Además, quien ostente la nuda propiedad de una vivienda podrá asociarse como promotor de la rehabilitación al usufructuario si acredita haber estado empadronado ininterrumpidamente en ella desde al menos 2 años antes de la fecha de solicitud de la calificación provisional de rehabilitación y haber acordado con el usufructuario residir en ella de modo habitual y permanente, siempre que el usufructuario hubiera residido ininterrumpidamente en la misma vivienda durante los dos años anteriores a la fecha de solicitud.

Artículo 86. Declaración de Areas de Rehabilitación Preferente.

1. A los efectos de percepción de beneficios establecidos en el presente Decreto Foral, el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá declarar Areas de Rehabilitación Preferente.

Los criterios que regirán para la determinación de estas Areas 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 menores de 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.

2. Podrán ser declarados Areas 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 Areas 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 2% del módulo ponderado aplicable por habitante del área y año.

SECCION 2.ª

Ayudas a la rehabilitación

Artículo 87. Subvenciones a actuaciones de rehabilitación de promotores usuarios.

1. Una vez acreditada la terminación de las obras de rehabilitación protegida, el Gobierno de Navarra abonará las subvenciones correspondientes, conforme a los siguientes porcentajes aplicados al presupuesto protegible:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS N.º VECES EL IPREM	PORCENTAJE DE SUBVENCION
Hasta 2,5 veces	11% en edificios de menos de 50 años y más de 15 22% en edificios de 50 años o más 40% en Areas de Rehabilitación Preferente, o cuando beneficien a personas con minusvalía motriz eliminando barreras arquitectónicas, o cuando un solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años 50% en Proyectos de Intervención Global de Areas de Rehabilitación Preferente
Entre 2,5 y 3 veces	9% en edificios de menos de 50 años y más de 15 18% en edificios de 50 años o más 40% en Areas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de Areas de Rehabilitación Preferente
Entre 3 y 3,5 veces	7% en edificios de menos de 50 años y más de 15 14% en edificios de 50 años o más 40% en Areas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de Areas de Rehabilitación Preferente
Familias numerosas	Un 3% en el caso de las de régimen general y un 6% en el de las de régimen especial, además de la subvención que correspondería en aplicación de lo previsto en los restantes apartados del presente cuadro, si se destina a uso propio

La renta considerada a estos efectos será equivalente a la suma de la parte general de la base imponible del solicitante de la última anualidad cuyo plazo de declaración para el I.R.P.F. haya concluido y las rentas exentas de tributación. Dicha renta deberá superar, en todo caso, la décima parte del presupuesto protegible. A los efectos previstos en el presente artículo, el límite del presupuesto subvencionable

será del 65% del módulo ponderado aplicable multiplicado por la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 120 metros cuadrados, y sin superar en ningún caso el presupuesto protegible.

2. Las subvenciones a comunidades de vecinos por supresión de barreras arquitectónicas que afecte a elementos comunes del edificio se otorgarán conforme a los siguientes criterios:

COMUNIDAD DE VECINOS	PORCENTAJE DE SUBVENCION
Con implantación de ascensor en edificios que carecían del mismo y adaptación completa a la normativa específica	45% sobre presupuesto protegible
Con destino a adquisición de superficies de local imprescindibles para implantar ascensor	45% sobre precio de compra, o bien el 80% del módulo ponderado multiplicado por el número de m² construidos cuya adquisición sea imprescindible para instalarlo, si esta última cuantía fuera menor
En edificios de 50 o más años de antigüedad que ya contaban con ascensor, con adaptación completa a la normativa específica	40%
En edificios de más de 15 años y menos de 50 que ya contaban con ascensor, con adaptación completa a la normativa específica	37%
En edificios de 50 o más años que no contaban con ascensor, sin adaptación completa a la normativa específica y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación	35%
En edificios de 15 a 50 años que no contaban con ascensor, sin adaptación completa a la normativa específica y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación	33%

Artículo 88. Areas de Rehabilitación Preferente y Proyectos de Intervención Global.

1. La Administración Foral de Navarra podrá establecer convenios de colaboración o cooperación con los Ayuntamientos que hayan declarado o estén tramitando la declaración de Areas de Rehabilitación Preferente. En el marco de estos convenios podrán preverse subvenciones para financiar la redacción de Planes Especiales de Protección

y/o Reforma Interior que afecten a dichas áreas, en la cuantía y condiciones previstas por el acuerdo correspondiente. Cuando en zonas delimitadas dentro de Areas de Rehabilitación Preferente se contemplen Proyectos de Intervención Global, el Gobierno de Navarra podrá sufragar parte del coste de estos últimos a los Ayuntamientos o a las Sociedades instrumentales que los elaboren, en la cuantía y condiciones que deriven del correspondiente convenio.

2. Las rehabilitaciones o renovaciones de edificios completos incluidos en Proyectos de Intervención Global podrán acceder a las siguientes subvenciones:

a) Hasta el 80% del módulo ponderado por metro cuadrado útil cuando se trate de edificios completos de viviendas cuyos promotores sean Administraciones públicas o Sociedades instrumentales, siempre que se limite el precio de venta en primera y posteriores transmisiones al precio máximo previsto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra por metro cuadrado útil para las viviendas de Precio Pactado y se establezcan derechos de tanteo y retracto sobre tales transmisiones a favor de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, del Ayuntamiento en que se ubique la promoción o de las Sociedades instrumentales respectivas. Esta condición no será aplicable en caso de permuta por otras fincas ubicadas en el área afectada por el Proyecto de Intervención Global.

b) Hasta el 20% de los presupuestos de contrata y de honorarios de proyecto y dirección de obra, para edificios que vayan a destinarse a uso dotacional, obras de urbanización interior, adecuación de espacios libres, aparcamientos para residentes y mobiliario urbano, así como a los honorarios de gestión de la intervención global.

La suma de los presupuestos de contrata y de los honorarios derivados de dichos Proyectos de Intervención Global no podrá superar la suma de los presupuestos previstos para las actuaciones de edificación residencial en obras de rehabilitación u obras nuevas. Las subvenciones previstas en este número 4 se percibirán del siguiente modo: un 50% tras la justificación de haber ejecutado el 50% de la inversión en

obra más honorarios y el resto tras la finalización de la obra, en la forma que prevea la Resolución que autorice la actuación y el correspondiente gasto. En estas actuaciones no serán de aplicación los límites de presupuesto protegible o de coste establecidos en los artículos 78 y concordantes del presente Decreto Foral. El precio de venta por metro cuadrado útil de estas viviendas en primeras y posteriores transmisiones durante treinta años a partir de la fecha de terminación de las obras no será superior al precio máximo por metro cuadrado útil de las viviendas de Precio Pactado. Se establecerá un derecho de tanteo y retracto convencional sobre tales transmisiones a favor de la Comunidad Foral de Navarra, del Ayuntamiento en cuyo término se enclave la actuación, o de una Sociedad instrumental que designe al efecto el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

1. En las Areas de Rehabilitación Preferente en las que se promuevan actuaciones protegibles para alquiler se deberá justificar la existencia de arrendamiento anterior mediante declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o mediante presentación del nuevo contrato. En ambos casos, la renta máxima anual por metro cuadrado útil de vivienda no será superior al 7,8% del módulo sin ponderar vigente en el momento de solicitud de calificación provisional, o en el momento de celebración del contrato si fuera posterior al de la calificación.

Artículo 89. 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 Areas de Rehabilitación Preferente, si la edificación tiene más de 50 años y la renta anual no excede del 7,8% del módulo sin ponderar por m ² de superficie útil de la vivienda.	40%, 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 el alquiler anual no excede del 6% del módulo sin ponderar por m ² de superficie útil, en cualquiera de los tres casos siguientes: Que se haya adjudicado mediante convocatoria pública con baremo aprobado por el departamento de M.A.O.T.V. al conceder la calificación provisional. Que se instrumente a través de la bolsa de vivienda en alquiler. Que se acredite la vigencia de contrato de arrendamiento anterior al 9 de mayo de 1985.	22%, siempre que no exceda del 14% sobre el precitado módulo ponderado (máximo 120 m ²).
Cuando no se dé ninguno de los tres casos citados en esta casilla.	14%, siempre que no exceda del 12% del precitado módulo ponderado (máximo 120 m ²).
En edificios y viviendas de menos de 50 años, en los mismos tres casos citados en la casilla anterior.	11%, siempre que no exceda del 7% del precitado módulo ponderado (máximo 120 m ²).
Cuando no se dé ninguno de los tres casos citados en la casilla anterior.	7%, siempre que no exceda del 12% del precitado módulo ponderado (máximo 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, el promotor podrá optar entre alquilarlas de nuevo, devolver la subvención o inscribirse en el registro de la sociedad pública foral gestora de 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. Los promotores públicos que arrienden viviendas rehabilitadas dentro de los 10 años siguientes a la calificación definitiva de rehabilitación podrán percibir una subvención igual al importe del alquiler, siempre que su precio anual por metro cuadrado útil de vivienda no exceda del 3% del módulo ponderado aplicable y los ingresos familiares ponderados del arrendatario sean inferiores a 1,4 veces el IPREM.

Artículo 90. Subvenciones a la adquisición de viviendas para su posterior rehabilitación.

1. Las actuaciones protegibles de adquisición de viviendas podrán incluir la adquisición del edificio o vivienda para ser rehabilitados, siempre que las obras calificadas provisionalmente como rehabilitación protegida se inicien dentro de un año a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición del edificio o vivienda. Si las obras no se inician dentro del plazo citado, se deberán reintegrar los beneficios económicos percibidos, incrementados con los intereses legales devengados desde su concesión.

2. La suma de los precios de adquisición del edificio o vivienda, de los costes de las obras de rehabilitación y del precio de venta del edificio o vivienda rehabilitado no superará las siguientes cantidades por metro cuadrado de superficie útil de vivienda:

a) 1,3 veces el módulo ponderado aplicable.

b) En caso de que existan anejos a las viviendas, 0,52 veces el módulo por metro cuadrado de superficie útil de anejo correspondiente a la fecha de solicitud de calificación provisional del expediente, siempre que el presupuesto protegible de rehabilitación sea superior a 15.000 euros por vivienda.

3. Los compradores o promotores para uso propio de adquisición de viviendas para su rehabilitación podrán obtener las siguientes cuantías de subvención, según sus ingresos familiares ponderados:

NUMERO DE VECES EL IPREM	PORCENTAJE
Menos de 1,5	14%
De 1,5 a 2,5	10%
De 2,5 a 3,5	6%

a) Estos porcentajes de subvención se aplicarán sobre el precio que conste en los contratos de compraventa de vivienda rehabilitada, o bien a la suma del precio de compra y del presupuesto protegible de la obra de rehabilitación, cuando se trate de promotores para uso propio.

b) Las superficies máximas a efectos de cálculo de estas ayudas serán de 90 m² útiles por vivienda y 45 m² útiles por anejos de cualquier clase. Cuando se trate de unidades familiares de 5 o más miembros, la superficie máxima de vivienda será de 120 m² útiles.

4. La adquisición de un edificio o vivienda para su posterior rehabilitación y alquiler se subvencionará en cuantía equivalente al 12% de la suma de los importes del valor de adquisición de la vivienda y del presupuesto protegible de la obra de rehabilitación, con los límites previstos en el artículo 78 y concordantes del presente Decreto Foral, y siempre que la renta anual por metro cuadrado útil de vivienda sea inferior al 7,8% del módulo sin ponderar vigente en el momento de la formalización del contrato. El abono de esta subvención requiere la previa calificación definitiva de la actuación y el visado de los contratos de arrendamiento.

Artículo 91. Subvenciones a la rehabilitación de las Viviendas de Integración 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: durante un plazo de cinco años a partir de la fecha de adquisición de la vivienda, sea cual sea la antigüedad de la misma, la subvención otorgada corresponderá a la prevista para los edificios de más de cincuenta años. A tal efecto, el promotor de la rehabilitación podrá solicitar al Servicio de Vivienda certificado acreditativo de la integración en el régimen de Integración Social a nombre del mismo promotor.

2. Los adquirentes de Viviendas de Integración Social que no hayan dejado de cumplir los requisitos de acceso a las actuaciones protegibles de esta naturaleza a que se refiere el artículo 43 del presente Decreto Foral 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 4.000 euros e inferior al 50% del precio de compra de la vivienda. Esta ayuda será incompatible con cualesquiera otras del Gobierno de Navarra para rehabilitación. Se podrán librar abonos anticipados.

3. El Gobierno de Navarra, a través del Instituto Navarro de Bienestar Social, podrá subvencionar los honorarios del proyecto y la licencia de obra del Ayuntamiento para la rehabilitación de las viviendas, hasta un máximo del 10% del coste total de la rehabilitación, para la parte de obra que no sea objeto de subvención ordinaria de rehabilitación de vivienda.

Artículo 92. Subvenciones para demoliciones.

1. Podrán concederse subvención para la adquisición de edificaciones en Areas de Rehabilitación Preferente cuando su destino sea la demolición, por encontrarse fuera de ordenación o para lograr una mejora de las condiciones de habitabilidad en edificios o entornos urbanos degradados. Serán beneficiarias de esta subvención las personas físicas o jurídicas titulares del derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente que asuman los costes de la demolición y renuncien, explícita o implícitamente, al aprovechamiento urbanístico de las edificaciones a demoler. La base computable a efectos de determinación de la cantidad subvencionada estará constituida por el coste de demolición y la valoración de dicha renuncia.

2. La cuantía de la subvención será del 25% del módulo ponderado vigente multiplicado por la superficie construida que se suprima si la actuación protegible se lleva a cabo en un centro histórico que haya sido declarado Area de Rehabilitación Preferente, siempre que el planeamiento impida su reedificación.

3. Cuando la demolición afecte a edificaciones de más de 50 años en centros históricos que no hayan sido declarados Areas de Rehabilitación Preferente, el porcentaje a que se refiere el número 2 del presente artículo descenderá al 20%.

Artículo 93. Subvenciones complementarias para rehabilitación de viviendas situadas en zonas afectadas por catástrofes naturales.

Las viviendas situadas en localidades que el Gobierno de Navarra declare afectadas por catástrofes naturales y que se acojan al régimen de apoyo a la rehabilitación de viviendas en el plazo de un año a partir de la declaración obtendrán una subvención complementaria por el importe de los honorarios facultativos que devenguen el proyecto y la dirección de las correspondientes obras, siempre que los ingresos familiares ponderados de los afectados no excedan de 3,5 veces el IPREM. La citada declaración podrá ser expresa o derivarse implícitamente de la inclusión de partidas específicas en los Presupuestos de la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 94. Préstamos cualificados para rehabilitación.

Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación deberán reunir las características exigidas a los cualificados en los artículos 64 y concordantes del presente Decreto Foral, con las siguientes especificaciones:

1. Las cuantías de los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, excluido el importe de la subvención.

2. Los plazos de amortización abarcarán un mínimo de cinco y un máximo de treinta y cinco años, con un máximo de treinta meses de carencia.

3. Los préstamos serán garantizados en la forma que exijan las entidades de crédito prestamistas.

Artículo 95. Préstamos al promotor para rehabilitación.

1. 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 6.000 euros por vivienda, cumpliendo las condiciones previstas en el artículo 64 y concordantes del presente Decreto Foral.

2. La disposición de los préstamos podrá someterse a un calendario pactado con la entidad prestamista. El período de amortización deberá iniciarse antes de, o coincidiendo con, la fecha de calificación definitiva, salvo pacto en contrario entre prestatario y prestamista. Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo autorizado y concedido en un plazo no superior a seis meses a partir del día siguiente al de su formalización. Entre cada uno de los restantes actos de disposición no podrán transcurrir más de cuatro meses, salvo que medie justa causa. Si no se dispone del préstamo cualificado en los plazos establecidos sin que medie causa justificada, se podrá declarar su caducidad conforme a la legislación reguladora del procedimiento administrativo. Los préstamos cualificados podrán solicitarse desde el momento de la calificación provisional del expediente hasta seis meses después de la fecha de calificación definitiva que conste en la diligencia de final de obra.

Artículo 96. Préstamos destinados a la adquisición de edificios o viviendas para posterior rehabilitación.

Los préstamos destinados a la adquisición de edificios o viviendas para su posterior rehabilitación podrán alcanzar una cuantía equivalente al 104% del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha del otorgamiento de la cédula de calificación provisional de rehabilitación por metro cuadrado útil de vivienda, y al 41,6% del citado módulo por metro cuadrado útil de anejos.

Artículo 97. Tramitación de las solicitudes de ayudas para rehabilitación.

1. Las solicitudes de ayudas económicas para actuaciones de rehabilitación, con o sin adquisición de edificación, y las de calificación provisional se formularán conforme a los modelos oficiales aprobados por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

2. El Departamento impulsará de oficio la tramitación para la concesión de la subvención, una vez acreditada la finalización de las obras mediante la correspondiente diligencia de terminación.

3. La forma y plazo de resolución de los expedientes deberá adecuarse a lo previsto en el artículo 8 del presente Decreto Foral.

Artículo 98. Percepción de las ayudas para rehabilitación.

1. Una vez otorgada la cédula de calificación provisional de rehabilitación y terminadas las obras, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda extenderá en la misma cédula una diligencia acreditativa del fin de obra, que surtirá efectos de calificación definitiva del expediente.

2. A tal fin, será preciso que junto con la solicitud de calificación provisional se haya aportado la siguiente documentación:

a) Declaración o declaraciones de la Renta que afecten a todos los solicitantes conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del presente Decreto Foral.

b) En su caso, justificación de la ubicación del edificio en Area de Rehabilitación Preferente.

CAPITULO VI

Otras actuaciones protegibles

SECCION 1.ª

Fomento del alquiler de vivienda usada

Artículo 99. Intervención del Gobierno de Navarra en el mercado de alquiler de vivienda usada.

1. El Gobierno de Navarra fomentará la integración 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.

Artículo 100. Arrendamiento intermediado a través de sociedad instrumental.

1. La Sociedad pública VINSA u otra Sociedad instrumental a la que el Gobierno de Navarra encomiende esta tarea gestionará viviendas en alquiler 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 puede comprobarse por los medios previstos en el artículo 42 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra. Asimismo, podrán acceder a esta bolsa de alquiler las viviendas protegidas que los propietarios de las mismas ofrezcan a la Sociedad instrumental. El propietario cederá la vivienda a la Sociedad instrumental durante un período de al menos cinco años y seis meses a fin de que ésta la arriende a personas físicas.

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 el propietario manifieste su conformidad respecto a la aceptación del inquilino.

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, asumiendo el pago de la contribución territorial urbana. El precio no podrá superar el que resulte de las tasaciones sobre precios de mercado que efectúe o supervise el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 a solicitantes con ingresos familiares ponderados inferiores a 3,5 veces el IPREM y cuyas partes generales de bases imponibles, sumadas a sus rentas exentas, superen los 3.000 euros anuales, y que cuenten con dos años de antigüedad en el empadronamiento en cualquier municipio de Navarra, que cumplan los requisitos establecidos para acceder a viviendas protegidas.

e) El Gobierno de Navarra subvencionará a los inquilinos con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,7 veces el IPREM, conforme a los siguientes porcentajes respecto a la renta:

Ingresos familiares ponderados entre 1,4 y 1,7 veces el IPREM: 25%.

Ingresos familiares ponderados entre 1 y 1,4 veces el IPREM: 50%.

Ingresos familiares ponderados menores que el IPREM: 75%.

2. Las subvenciones se renovarán anualmente por un procedimiento análogo al establecido para las promociones de arrendamiento de viviendas de Protección Oficial de régimen especial. La subvención podrá ser renovada por un periodo máximo de cinco años a partir de la fecha del primer contrato de arrendamiento que se tramite a través de VINSAs.

3. El Gobierno de Navarra abonará a la Sociedad instrumental las cantidades que se prevean en la encomienda de gestión para compensar la diferencia entre el precio de mercado y el máximo establecido para las viviendas de alquiler de Protección Oficial en régimen general, 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 cinco años, 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 VINSAs por otro período de cinco años y seis meses.

5. El propietario podrá encomendar a la Sociedad instrumental obras de rehabilitación, reparación, mantenimiento o mejora de la vivienda por importe superior a 12.000 euros, de modo que la vivienda alcance los niveles medios de calidad técnicamente aceptados. En este caso, la cesión a favor de la Sociedad instrumental deberá prolongarse durante al menos diez años y seis meses a partir del final de la obra de rehabilitación, cuya ejecución no excederá de un año. La Sociedad descontará el importe de la rehabilitación de los pagos al propietario.

SECCION 2.^a

Fomento del bioclimatismo

Artículo 101. Principios y requisitos para las ayudas a la arquitectura residencial bioclimática.

1. El Gobierno de Navarra fomentará la aplicación de los principios de la arquitectura bioclimática en la edificación residencial, con arreglo a las disponibilidades presupuestarias y a la normativa aplicable.

2. La obtención de ayudas a la arquitectura residencial bioclimática requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que el edificio a subvencionar esté acogido al régimen de viviendas de Protección Oficial o de Precio Tasado.

b) Que se construya:

b.1) En suelo originariamente público y en cuya adjudicación se hayan tenido en cuenta condicionantes bioclimáticos, a partir del estudio técnico que previamente a la adjudicación haya llevado a cabo el Gobierno de Navarra o el promotor público cedente de suelo.

b.2) En suelo originariamente público cedido directamente a empresas instrumentales.

b.3) En aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.1. b) de la Ley Foral 14/2000, de 29 de diciembre, por la que se regula el proceso de enajenación del área afectada por el planeamiento sectorial de incidencia supramunicipal de Sarriguren.

En los casos citados en los apartados b.2) y b.3), el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda determinará los requisitos técnicos exigibles al promotor, de modo que sean cumplimentados para la calificación provisional del expediente.

c) Que en el proyecto que se presente a calificación provisional se ponga de manifiesto que el coste imputable a la mejora bioclimática respecto de las condiciones de obligado cumplimiento iguala o excede el importe de la subvención. Los costes subvencionables son los correspondientes a los siguientes conceptos:

c.1) Medidas de aislamiento térmico superiores a lo que establece la normativa básica obligatoria.

c.2) Sobrecostes por colocación de dobles ventanas o de acristalamientos de dos lunas separadas por cámara de aire de espesor igual o superior a 12 milímetros respecto de los acristalamientos de dos lunas separados por cámaras de menos espesor.

c.3) Sobrecostes derivados de la introducción de carpinterías exteriores por rotura de puente térmico.

c.4) Instalación de colectores de energía solar para calentamiento de agua caliente sanitaria y/o calefacción.

c.5) Preinstalación dentro del edificio para el mismo fin del apartado c.4).

c.6) Colocación de persianas con lamas que incorporen aislamiento térmico.

c.7) Colocación de persianas de lamas orientables para lograr un oscurecimiento pleno.

c.8) Instalación de miradores orientados para la captación de energía solar.

c.9) Instalación de sensores de movimiento de iluminación de elementos comunes.

d) Si el importe del exceso de coste no supera la cuantía máxima determinada en el presente artículo, en la cédula de calificación provisional se fijará una cuantía de subvención inferior, en proporción al exceso, que se percibirá tras la calificación definitiva de las viviendas.

Artículo 102. Ayudas a la arquitectura residencial bioclimática.

1. Los solicitantes que cumplan los requisitos previstos en el artículo anterior podrán acceder a una subvención, no deducible del precio de venta o adjudicación, equivalente al 5% del módulo ponderado aplicable en el momento de la solicitud de calificación provisional por cada metro cuadrado útil de vivienda, sin computar los anejos.

2. Asimismo, el Gobierno de Navarra subvencionará, con los mismos requisitos y en cuantía igual a la establecida en el número anterior por cada metro cuadrado útil de vivienda, las actuaciones en edificios residenciales en Navarra que lleven a cabo Sociedades instrumentales para sufragar el exceso de coste por la incorporación de unidades de obra dirigidas al fomento del bioclimatismo. El otorgamiento de estas subvenciones requerirá la previa aprobación del correspondiente proyecto que contemple las medidas bioclimáticas y valore su sobrecoste, que no será inferior al importe de la subvención.

Las subvenciones previstas en este número se abonarán una vez finalizada la construcción de las viviendas.

3. En los dos supuestos previstos en el presente artículo, se podrá anticipar el cobro del 50% del importe de la subvención si, junto con la solicitud, se presenta la siguiente documentación:

a) Documento que acredite la calificación provisional, o la aprobación del proyecto en el supuesto del apartado 2 del presente artículo.

b) Garantía, mediante aval suficiente, bastantado por el Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno de Navarra, o contrato de seguro que cubra el importe de la subvención concedida hasta la calificación definitiva del edificio. En la documentación de solicitud deberá constar una liquidación final del exceso de coste suscrita por el Arquitecto director de obra. Si esta última es inferior a la subvención prevista en la calificación provisional, dará lugar a la devolución parcial o total de la subvención, incrementada en el interés legal de la parte a devolver, computado desde el momento de su concesión.

SECCION 3.^a

Apartamentos en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas

Artículo 103. Requisitos.

1. Los apartamentos protegidos en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas 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 de régimen especial o de régimen general, y estarán sujetos a las normas aplicables al régimen correspondiente, 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 conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo segunda del presente Decreto Foral, 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.

5. No podrán participar en el proceso de selección de solicitudes de apartamentos protegidos para personas minusválidas quienes sean propietarios o titulares de derechos reales de uso y disfrute de una vivienda de menos de 50 años de antigüedad a la que pueda accederse desde la acera o vía pública sin subir escalones.

Artículo 104. Fomento de los apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 65 años o con minusvalías.

1. Los edificios que se construyan al amparo de lo dispuesto en esta Sección para destinarlos en régimen de alquiler a personas mayores de 65 años o con minusvalías cuyas viviendas se califiquen en los regímenes especial o general 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, en función del acogimiento, bien al régimen general, bien al especial, aplicada a la superficie útil prevista en el artículo anterior.

b) Subsidiación del tipo de interés, de tal modo que prestatario abone el 4% T.A.E. anual en régimen general durante los quince primeros años del periodo de amortización, y el 3% durante 20 años en caso de régimen especial.

c) Subvención al promotor. El importe de la subvención equivaldrá al 25% del precio máximo a que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de solicitar la calificación provisional en régimen especial. Si la promoción se acoge al régimen general, el porcentaje será del 15% de dicho precio.

2. Asimismo, se otorgará subvención al arrendatario en promociones acogidas al régimen especial, en las condiciones establecidas para dicho régimen. En promociones 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. Para acceder a estas subvenciones se requiere que el arrendatario no sea titular del dominio de otra vivienda, a menos que tenga impedido legalmente su disfrute durante los cuatro años anteriores a la fecha de solicitud de la subvención.

3. Cuando el promotor renuncie a la subsidiación del préstamo, el importe de la subvención será del 8% del precio máximo al que hubieran podido venderse los apartamentos en el momento de la solicitud de la calificación provisional en caso de régimen especial, o del 4% en caso de régimen general.

4. El Departamento de Bienestar Social, Deporte y Juventud podrá subvencionar específicamente en los honorarios de redacción de proyecto y dirección de obra, de conformidad con su propia normativa.

5. 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 2,5 veces el IPREM si las viviendas se acogen al régimen especial, o a 5,5 veces el IPREM si se acogen al régimen general.

6. La tramitación y obtención de estas ayudas se regirá por las normas correspondientes, bien al régimen especial, o bien al general de Protección Oficial, dependiendo de la opción que haya adoptado el promotor, con la siguiente salvedad: las subvenciones al arrendatario de apartamentos para mayores de 65 años de régimen general se tramitarán por el procedimiento establecido para las subvenciones al arrendamiento de viviendas de Protección Oficial de régimen especial.

SECCION 4.ª

Otros alojamientos y servicios

Artículo 105. Apartamentos con servicios comunes.

1. Los adquirentes de apartamentos en promociones dotadas de servicios comunes para mayores de 65 años y para personas con minusvalías cuyos ingresos familiares ponderados no superen 3,5 veces el IPREM podrán acogerse a subvenciones por importe equivalente al 20% del precio máximo al que hubieran podido venderse si se hubiesen calificado como viviendas de Protección Oficial de régimen general, aplicado a los metros cuadrados de superficie útil de apartamento mas

la parte proporcional de los destinados a los servicios comunes que el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda haya considerado justificadamente adecuados a la entidad de los servicios a prestar y a las necesidades de los destinatarios. Para el otorgamiento de estas ayudas será condición necesaria que la selección de los adquirentes se haya efectuado conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional vigésimo segunda del presente Decreto Foral, excepto lo dispuesto en su número 3. Los 15 puntos a los que se refiere dicho número se distribuirán primando las rentas más bajas sobre las más altas. Podrán establecerse límites mínimos de renta.

2. Las condiciones técnicas y constructivas exigibles a estas promociones de apartamentos dotados de servicios comunes serán las aplicables a las viviendas de Protección Oficial de régimen general. Los servicios comunes deberán cumplir la normativa básica sobre prevención de incendios y demás riesgos aplicable a las edificaciones residenciales.

3. Se podrán incluir en el concepto de servicios comunes los de cocina o preparación de alimentos, comedor, biblioteca, sala de reuniones, área de esparcimiento, dispensario, aparcamiento y otros, en la medida en que el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda las considere adecuadas y proporcionadas.

Artículo 106. Otras prestaciones residenciales.

Las promociones de viviendas de Protección Oficial de régimen especial, residencias y apartamentos tutelados para mayores de 65 años o minusválidos y las promociones para Alquiler Joven podrán ampliar o modificar su objeto para dirigirlo hacia otras prestaciones residenciales destinadas a personas con ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el IPREM, siempre que se cumplan las siguientes tres condiciones:

1. Que hayan transcurrido más de 5 años a partir de la calificación definitiva del expediente.

2. Que se mantenga el carácter principalmente residencial de la promoción.

3. Que el proyecto de ampliación o modificación sea aprobado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Disposición adicional primera.—Áreas geográficas.

Se adscriben todos los municipios de Navarra a una única área geográfica, a los efectos previstos en el presente Decreto Foral.

Disposición adicional segunda.—Desvinculación de los anejos a las viviendas protegidas.

Los anejos vinculados a viviendas protegidas podrán desvincularse de las mismas para su enajenación, al precio protegido que corresponda, a fin de obtener los espacios necesarios para instalar ascensores o habilitar otros espacios comunes que permitan superar barreras arquitectónicas, sin perjuicio de otros requisitos y autorizaciones que sean necesarios.

Disposición adicional tercera.—Momento de venta de fincas no vinculadas a las viviendas protegidas.

Los promotores de viviendas protegidas que no se hayan adjudicado mediante la aplicación del baremo previsto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, no podrán vender o comprometer la venta con los adquirentes de viviendas de fincas que no estén vinculadas a dichas viviendas hasta que sean visados los contratos de compraventa o adjudicación de la vivienda.

Disposición adicional cuarta.—Requisito de cumplimiento de obligaciones fiscales para perceptores de ayudas económicas.

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.

Disposición adicional quinta.—Compatibilidad de las ayudas establecidas en el presente Decreto Foral.

Las ayudas establecidas en el presente Decreto Foral son compatibles con cualesquiera otras establecidas por el Gobierno de Navarra u otras Administraciones Públicas.

Disposición adicional sexta.—Ejercicio del derecho de adquisición preferente o mediante ofrecimiento.

El ejercicio del derecho de adquisición preferente establecido en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la vivienda en Navarra, y el de adquisición mediante ofrecimiento requerirán previa resolución del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Los adjudicatarios de las viviendas protegidas que hayan sido adquiridas por estas vías podrán obtener las ayudas previstas en el presente Decreto Foral si cumplen las condiciones requeridas a los adquirentes en primera transmisión.

Disposición adicional séptima.—Cálculo de las devoluciones de ayudas económicas.

Las devoluciones de ayudas económicas del Gobierno de Navarra que hayan de efectuarse por cualquier concepto se incrementarán conforme al tipo de interés de demora, conforme a lo previsto en el ar-

título 19.2 de la Ley Foral 8/1988, de 26 de diciembre, de la Hacienda Pública de Navarra, o norma que la sustituya, aplicado como interés simple desde el momento de la entrega de la ayuda.

Disposición adicional octava.–Actualización de los ingresos mínimos para propiedad o alquiler.

Se podrá actualizar y adaptar periódicamente por Orden Foral del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en función de la evolución del módulo ponderado y de la demanda de acceso a la vivienda protegida la cuantía de los ingresos mínimos para acceder a la propiedad o al alquiler de viviendas protegidas.

Disposición adicional novena.–Áreas preferentes de rehabilitación.

Se reconocen como Áreas de Rehabilitación Preferente los centros históricos de Pamplona en todo el ámbito de su casco antiguo, y los de Tudela, Viana, Estella, Cintruéñigo, Corella, Tafalla y Puente la Reina, así como aquéllos que sean objeto de declaración específica por parte del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en el marco de sus respectivos planes especiales.

Disposición adicional décima.–Cómputo de la superficie útil de las viviendas protegidas.

La superficie útil de las viviendas protegidas 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.

Disposición adicional undécima.–Requisitos para un eventual restablecimiento del sistema de subsidiación de préstamos cualificados.

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá restablecer el sistema de subsidiación de préstamos cualificados cuando la conveniencia de tal medida se desprenda de los estudios bianuales de la evolución de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, las condiciones socioeconómicas relacionadas con el mercado inmobiliario y las disponibilidades presupuestarias.

Disposición adicional duodécima.–Puntuación específica a aplicar en el baremo para familias numerosas.

Se otorgará una puntuación específica adicional de tres puntos para las familias numerosas de régimen general y de cuatro para las de régimen especial en el baremo de acceso a la propiedad, dentro del apartado de necesidad de vivienda.

Disposición adicional decimotercera.–Agrupación de viviendas contiguas para proporcionar vivienda adecuada a familias numerosas

En las promociones cuya configuración arquitectónica así lo permita, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá exigir al promotor que agrupe viviendas contiguas para proporcionar vivienda adecuada a familias numerosas que precisen de superficies útiles superiores a las permitidas para una sola vivienda, a la vista de las solicitudes que se hayan presentado al respecto. En tales casos, el adjudicatario de más de una vivienda podrá acceder a todas las ayudas económicas que hubieran correspondido a cada una de las viviendas por separado.

Disposición adicional decimocuarta.–Aplicación del IPREM.

Las referencias contenidas en los artículos 18 y 20 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, al Salario Mínimo Interprofesional se entenderán efectuadas al IPREM.

Disposición adicional decimoquinta.–Criterios técnicos para la implantación de ascensores en edificios de viviendas objeto de rehabilitación protegida.

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá aprobar criterios técnicos relativos a la aplicación de la normativa para la implantación de ascensores en edificios de viviendas objeto de rehabilitación protegida. A los efectos previstos en el artículo 189 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicha implantación no se considerará instalación independiente de la edificación y, por tanto, no requerirá licencia de primera utilización. En los edificios a los que no les sea de aplicación lo dispuesto en la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, cuando los ascensores vayan a ubicarse en el hueco central de la escalera, se podrá ocupar dicho hueco en su totalidad si así lo justifican las necesidades técnicas.

Disposición adicional decimosexta.–Excepciones totales o parciales del estándar de vivienda protegida y sustitución de tipos.

En los casos previstos en el número 5 del artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modificada por la Disposición Final primera de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra el Departamento podrá autorizar la sustitución total o parcial de los tipos de vivienda de Protección Oficial y de Precio Tasado por las de Precio Pactado cuando el Ayuntamiento correspondiente lo proponga basándose fundamentalmente en criterios de los enunciados en la letra b) del número 4 del artículo 13 del presente Decreto Foral. Si el Ayuntamiento no propone tal sustitución, para exceptuar total o parcialmente la exigencia del estándar mínimo legal de cada uno de los tipos previstos en

la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la vivienda en Navarra deberán alegarse:

1. Motivaciones vinculadas a operaciones de rehabilitación y mejora de los tejidos urbanos actuales incompatibles con dicho estándar; o bien:

2. La constatación de una demanda insuficiente de vivienda protegida, previo anuncio efectivamente accesible a posibles interesados, o previo análisis de expectativas del mercado inmobiliario local, con el visto bueno del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Disposición adicional decimoséptima.–Previsiones especiales para cónyuges de familias numerosas de categoría especial.

En el caso de personas separadas judicialmente, divorciadas o que hayan roto su relación afectiva, cuando la separación, divorcio o ruptura de relación se haya producido teniendo ya, en dicho momento, la condición de familia numerosa de categoría especial, a efectos de acceso a viviendas protegidas y de las ayudas públicas previstas en el presente Decreto Foral, los hijos podrán considerarse incluidos simultáneamente en la unidad familiar de la persona con quien efectivamente convivían y también en la de la otra persona, siempre que exista constancia judicial del régimen de visitas y convivencia temporal superior a un mes con esta última.

Disposición adicional decimooctava.–Vinculación de las entidades colaboradoras al cumplimiento de las condiciones previstas en la legislación general de subvenciones.

Las entidades colaboradoras para la gestión de las subvenciones que prevé el presente Decreto Foral deberán cumplir las condiciones previstas en la legislación general de subvenciones de la Comunidad Foral de Navarra en lo relativo a la suscripción de convenios y a las demás previsiones de obligatorio cumplimiento que la misma contenga.

Disposición adicional decimonovena.–Cálculo del módulo ponderado.

A los efectos previstos en el artículo 7 del presente Decreto Foral, 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 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. En lo relativo al concepto de mano de obra, los datos se extraerán de la Encuesta de Costes Laborales que publica el Instituto Nacional de Estadística o el que se desprenda de la evolución de los convenios colectivos del sector de la construcción de Navarra.

Disposición adicional vigésima.–Condiciones especiales para las viviendas protegidas unifamiliares.

1. La suma de las superficies útiles de todos los locales anejos vinculados a las viviendas unifamiliares protegidas no excederá de:

a) 100 m² en viviendas de Protección Oficial, o 120 m² cuando sean promovidas por familias numerosas.

b) 120 m² en viviendas de Precio Tasado, o 140 m² cuando sean promovidas por familias numerosas.

c) 140 m² en viviendas de Precio Pactado.

2. 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.

3. Los zaguanes y escaleras de acceso a la vivienda unifamiliar no computarán como superficie útil de la vivienda. No podrán tener una anchura superior a 2,1 metros. El zaguán no podrá superar los 12 m² de superficie.

4. 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 15 m² de superficie.

5. Además de los garajes y trasteros, se podrán vincular a la vivienda otros anejos, como locales agrícolas, para actividades artesanales u otras permitidas, siempre que no se superen los máximos totales de superficie útil y de superficie construida.

Disposición adicional vigésimo primera.–Viviendas protegidas reservadas a personas con minusvalía motriz grave.

Las viviendas reservadas a personas con minusvalía motriz grave serán destinadas a aquellas que tengan una afectación motora en extremidades inferiores con una discapacidad igual o superior al 40%, deberán cumplir lo previsto en la normativa específica sobre accesibilidad y, además, las siguientes condiciones mínimas:

1. Las viviendas adaptadas para personas con minusvalía 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 mínimas de la normativa sobre barreras arquitectónicas.

2. Si la promoción cuenta con plazas de aparcamiento propias, dispondrá de un número de plazas igual al de viviendas para minusválido, con unas dimensiones mínimas de 3,2 por 4,7 metros. Para los garajes individuales, las dimensiones mínimas serán de 3,6 por 6 metros.

3. Todas las habitaciones y dependencias de la vivienda, incluidas las terrazas y los tenderos, serán accesibles para una persona en silla de ruedas.

4. En al menos uno de los baños completos deberá ser posible inscribir en su interior un cilindro recto de 120 centímetros de diámetro y 200 centímetros de altura no invadido por aparatos o giros de puertas. El lavabo no tendrá pedestal.

5. Las cocinas permitirán la inscripción de un cilindro de las mismas dimensiones previstas en el número anterior frente a la totalidad de la bancada prevista para la instalación del equipamiento de la cocina.

6. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 110 centímetros.

7. La anchura libre mínima de cualquier paso o puerta será de 80 centímetros. Las manillas de las puertas serán de palanca accionable con una sola mano. No podrán instalarse pomos giratorios.

8. Todos los dormitorios tendrán una anchura mínima de 220 centímetros.

9. Todos los mecanismos de la instalación eléctrica, incluyendo, entre otros, el cuadro general, los porteros automáticos, los mecanismos de apertura de puertas y ventanas y las llaves de corte, estarán situados a una altura comprendida entre los 40 y los 140 centímetros sobre el pavimento.

Disposición adicional vigésimo segunda.–Baremo para adjudicación en alquiler.

1. Necesidades de vivienda: hasta 55 puntos.

Los puntos de los distintos apartados del concepto de necesidades de vivienda no son acumulables. Cada solicitud sólo podrá obtener puntos por el apartado en el que le corresponda mayor puntuación.

En cada apartado podrán establecerse subapartados.

Se asignarán puntuaciones, en orden decreciente, a los siguientes apartados:

a) Ser titular y ocupar una vivienda en propiedad o arrendamiento de superficie inadecuada a la composición familiar conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del presente Decreto Foral.

b) Ocupar una vivienda con fecha cierta de abandono, por causas no imputables al solicitante y distintas de la finalización del plazo máximo legal del contrato de arrendamiento o de las prórrogas que dependan del arrendatario. Deberá acreditarse la ocupación de la vivienda durante, al menos, los tres años anteriores a la fecha de la solicitud de la nueva vivienda.

c) Ser titular o arrendatario y ocupar durante al menos los tres años anteriores a la fecha de la solicitud, una vivienda a la que sea preciso acceder mediante escaleras y carezca de ascensor, cuando en la unidad familiar del solicitante exista una o más personas con minusvalía motriz de grado superior al 40%.

d) Venir ocupando ininterrumpidamente una vivienda en propiedad o en arrendamiento sin condiciones de habitabilidad a partir del día 14 de octubre de 1988 o fecha anterior.

e) No ser propietario de vivienda ni haberlo sido en los últimos 5 años.

f) Ser propietario, único o en copropiedad, de vivienda, o haberlo sido en los últimos 5 años, teniendo impedido legalmente su uso por la existencia de un derecho de uso o usufructo vitalicio o temporal, con una duración superior a dos años.

g) Ser titular de, y ocupar efectivamente, una vivienda en propiedad o arrendamiento sin condiciones de habitabilidad con posterioridad al 14 de octubre de 1988, y durante al menos los tres años anteriores a la fecha de la solicitud de la nueva vivienda.

2. Circunstancias personales y familiares: hasta 75 puntos. Se valorarán los siguientes apartados:

a) Número de personas que forman la unidad familiar del solicitante.

b) Disminuidos físicos o psíquicos de la unidad familiar del solicitante y distintos de él.

c) Solicitantes que sean mayores de 65 años o menores de 35.

d) Ascendientes hasta el primer grado, directos o por afinidad, que convivan con el solicitante y con derecho a deducción en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

e) Solicitantes con la Condición legal de minusválido. Podrán establecerse tramos según los porcentajes de discapacidad o minusvalía.

3. Ingresos familiares: hasta 15 puntos.

a) Para viviendas de régimen especial de Protección Oficial, el baremo primará la adjudicación a beneficiarios cuyos ingresos familiares ponderados oscilen entre 1 y 1,4 veces el IPREM, penalizando los ingresos familiares ponderados por encima y por debajo de ese tramo.

b) Para viviendas de régimen general de Protección Oficial, de Precio Tasado y de Precio Pactado, se procederá del modo previsto en la letra a) anterior, pero primando la adjudicación para los ingresos familiares ponderados de 2 a 2,5 veces el IPREM.

4. Otros conceptos valorables: se podrán incluir otros elementos de valoración, atribuyéndoles, como máximo, una puntuación de 25 puntos para el conjunto de todos ellos.

5. Suplemento de valoración en el caso de las viviendas reservadas a víctimas de violencia de género: hasta 10 puntos, que pueden incrementar los de los apartados anteriores en esa reserva. Se valorará, en orden decreciente:

a) Haber residido en casas, pisos o alojamientos análogos de acogida al menos los seis meses anteriores a la fecha de finalización del plazo de entrega de las solicitudes.

b) Tener uno o más hijos a su cargo.

Los requisitos de las letras a) y b) anteriores se acreditarán conforme a lo establecido en el número 5 del artículo 24 del presente Decreto Foral.

6. Particularidades en el caso de alojamientos para jóvenes, ancianos o minusválidos.

Para la adjudicación de viviendas a las que se refieren las Secciones tercera y cuarta del Capítulo VI del presente Decreto Foral se aplicará el presente baremo, pero reservando la posibilidad de participar en la convocatoria pública sólo a las personas a quienes se dirigen esas modalidades de alojamiento.

7. En todas las valoraciones de solicitudes, sean cuales sean los baremos establecidos, se aplicarán los siguientes criterios comunes:

a) La suma de puntos de todos los apartados en el baremo será al menos 100.

b) En caso de empate, se dará prioridad al solicitante de menores ingresos familiares ponderados.

c) No se adjudicarán en alquiler viviendas que sean inadecuadas para los solicitantes conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del presente Decreto Foral.

d) El promotor podrá exigir las siguientes condiciones para las solicitudes:

d.1) Ingresos mínimos, que no excederán de los exigibles para acceso en propiedad a viviendas de Protección Oficial de régimen especial.

d.2) Compromiso de presentar aval bancario por importe no superior a un año de renta, u otro tipo de garantía cuyo coste no exceda del que implicaría dicho aval, en el caso de resultar adjudicatario. Quedarán excluidos de la adjudicación los solicitantes que no presentaran la garantía en el plazo de 15 días desde la comunicación de la adjudicación.

e) En las promociones de más de 33 viviendas destinadas al alquiler se reservarán viviendas para las personas minusválidas con discapacidad motriz grave y con discapacidad reconocida superior al 65%, y para personas víctimas de violencia de género, conforme a la proporción prevista en el artículo 23 del presente Decreto Foral. Las personas víctimas de violencia de género estarán exentas de la exigencia de aval.

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.

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda asumirá los gastos derivados de las ayudas al arrendamiento correspondientes a normas anteriores al presente Decreto Foral.

Disposición transitoria segunda.–Ampliación del plazo de amortización de los préstamos no subsidiables.

Los adquirentes de viviendas de Protección Oficial o de Precio Tasado a quienes se haya reconocido derecho a préstamo no subsidiable con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto Foral, así como a los que, teniendo derecho a subsidiación, hayan renunciado al mismo, podrán solicitar, siempre que su entidad financiera manifieste conformidad al respecto, ampliación del plazo de amortización hasta 35 años.

Disposición transitoria tercera.–Precios máximos de venta de determinadas promociones.

Los precios máximos de las promociones públicas de viviendas calificadas al amparo de los artículos 38 a 55 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real De-

creto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, serán equivalentes al módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y 0,4 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de anejos.

Disposición transitoria cuarta.–Precios máximos de renta de determinadas promociones.

Durante 20 años a partir de la fecha de calificación definitiva, los precios máximos de renta de las viviendas de Protección Oficial de régimen general, especial y de promoción pública acogida a los artículos 38 a 55 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor del presente Decreto Foral serán los siguientes:

a) Viviendas de Protección Oficial de régimen especial, y de promoción pública al amparo de los artículos 38 a 55 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, renta máxima anual: el 5% del precio de la vivienda en segunda transmisión en el momento de suscribir el contrato de arrendamiento.

b) Viviendas de Protección Oficial de régimen general y de Precio Tasado que sean arrendadas por los promotores de sus respectivos expedientes, renta máxima anual: el 7,5% del precio de la vivienda en segunda transmisión en el momento de suscribir el contrato de arrendamiento.

Disposición transitoria quinta.–Adjudicación de viviendas vacantes.

Las viviendas protegidas que fueron adjudicadas al amparo de la normativa anterior a la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y que por cualquier causa queden vacantes, serán adjudicadas de nuevo conforme a las condiciones y requisitos establecidos por dicha Ley Foral, excepto lo relativo a la convocatoria pública y la aplicación del baremo.

Disposición transitoria sexta.–Convenios sobre financiación cualificada.

Los convenios suscritos con entidades financieras sobre financiación cualificada conforme a la normativa anterior continuarán en vigor hasta que se suscriban nuevos convenios adaptados a lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

Disposición transitoria séptima.–Máximo anual de renta para determinadas promociones.

En 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, las viviendas que se arrienden de nuevo tras haberse desocupado estarán sujetas a un máximo anual de renta del 2,9% del precio al que hubieran podido venderse en segunda transmisión en el momento de suscribir el contrato de arrendamiento si hubiesen sido calificadas como viviendas de Protección Oficial de régimen especial para venta. Estas viviendas deberán ser adjudicadas en alquiler a personas cuyos ingresos familiares ponderados sean inferiores a 2,5 veces el IPREM.

Cuando finalice el plazo de cinco años establecido en las promociones acogidas a lo dispuesto en el artículo 105 del Decreto Foral 287/1998, de 28 de septiembre, los inquilinos con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM que acrediten haberse presentado sin éxito a otras promociones conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del presente Decreto Foral podrán suscribir contrato por un nuevo plazo de cinco años. En tal caso, la nueva renta anual no podrá superar los siguientes porcentajes con respecto al precio al que hubieran podido venderse las viviendas en segunda transmisión:

a) El 2,9% para personas cuyos ingresos familiares ponderados sean inferiores a 2,5 veces el IPREM.

b) El 5% para personas cuyos ingresos familiares ponderados sean iguales o superiores a 2,5 veces e inferiores a 5,5 veces el IPREM.

Disposición transitoria octava.–Momento de referencia para el cumplimiento de requisitos y cálculo de ayudas para promociones calificadas provisionalmente antes de la entrada en vigor del presente Decreto Foral.

En el caso de los contratos de compraventa de vivienda protegida correspondientes a convocatorias públicas de acceso cuyo plazo de presentación de solicitudes se haya iniciado antes de la entrada en vigor del presente Decreto Foral, el momento de referencia para el cumplimiento de los requisitos y el cálculo de los importes de las ayudas públicas será el de la presentación de dichos contratos para su visado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, pero teniendo en cuenta únicamente la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas cuyo plazo de presentación haya concluido.

Disposición transitoria novena.–Plazo de solicitud de las subvenciones para las víctimas de violencia género.

Las subvenciones para las víctimas de violencia de género podrán ser solicitadas por los arrendatarios actuales a partir del momento de

la primera prórroga anual de su contrato posterior a la entrada en vigor del presente Decreto Foral.

Disposición transitoria décima.–Precios de venta en primera transmisión de las viviendas calificadas provisionalmente a la entrada en vigor del presente Decreto Foral.

Los precios de venta en primera transmisión de las viviendas cuya calificación provisional se haya solicitado antes de la entrada en vigor del presente Decreto Foral se calcularán conforme a los criterios de valoración anteriores a la misma.

Disposición derogatoria única.–Queda derogado el Decreto Foral 276/2001, de 1 de octubre, que regula medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda, fomento de la edificación residencial, inspección y control, régimen de precios y descalificación de viviendas de Protección Oficial en Navarra, los Decretos Forales 204/2002, de 30 de septiembre, y 67/2003, de 7 de abril, que modificaban el anterior, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto Foral.

Disposición final única.–El presente Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Navarra.

Pamplona, 9 de enero de 2006.–El Presidente del Gobierno de Navarra, *Miguel Sanz Sesma*.–El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, *José Andrés Burguete Torres*.

ANEXO 1

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 de 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.

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.

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.

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 de 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 de régimen general en alquiler están sometidas al régimen de viviendas de Protección Oficial durante 15 años desde su calificación definitiva.

b) Las viviendas de Protección Oficial de régimen especial en alquiler están sometidas al régimen de viviendas de Protección Oficial durante 20 años desde su calificación definitiva.

c) Las viviendas de Precio Tasado y de Precio Pactado en alquiler cuya calificación provisional se solicite a partir del 3 de julio de 2004, están sometidas a su régimen de protección durante 15 años desde su calificación definitiva.

ANEXO 2

Ingresos ponderados

1. La ponderación de los ingresos de los solicitantes y sus cónyuges o parejas de hecho se efectuará conforme a la siguiente fórmula:

$$IPS = BI \times N \times T$$

Siendo:

IPS: Cuantía de los ingresos ponderados.

BI: Cuantía de la parte general de la base o bases imponible 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.

En el caso de personas viudas, separadas judicialmente, divorciadas o que hayan roto su relación afectiva, 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 computará únicamente los ingresos del solicitante.

b) En los demás casos, se imputarán como ingresos estimados los correspondientes a la mayor de las siguientes cantidades:

a.1) Los ingresos individuales del solicitante.

a.2) El 50% de los ingresos conjuntos del matrimonio o pareja.

Cuando las decisiones judiciales relativas a separación, divorcio o ruptura de la relación afectiva conlleven la obligación de proporcionar pensiones de alimentos a los hijos, el obligado que acredite haber efectuado todos los pagos correspondientes a los plazos vencidos podrá deducir las cuantías de dichas pensiones para calcular la parte general de su base imponible a los efectos previstos en el presente Decreto Foral.

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 habitan 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 minusválido 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 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra y del presente Decreto Foral.

ANEXO 3

Módulo ponderado

$M' = M \times (1 + (0,725 \times ICE + 0,275 \times IPC))$: 100), siendo:

M' = Nuevo módulo.

M = Módulo anterior.

ICE = Variación porcentual del índice de costes de edificación en función de los últimos subíndices mensuales conocidos en relación con el mismo mes del año anterior. Dichos costes serán los relativos a mano de obra, energía y materiales.

IPC = Variación porcentual del índice general de precios al consumo entre el último mes cuyo índice se conozca y el del mismo mes del año anterior.

Si el último mes de índices y subíndices conocidos no coinciden, el módulo se referirá al IPC y el ICE del último mes cuyos índices correspondientes a ambos conceptos sean conocidos en relación con los correspondientes al mismo mes del año anterior.

Esta fórmula de cálculo de la evolución del módulo se desarrolla del siguiente modo:

El factor IPC será el correspondiente a la variación del índice general del sistema de índices de precios de consumo referido a Navarra.

El factor ICE se determinará mediante la siguiente fórmula:

$$ICE = 0.40 H + 0.10 E + 0.11 C + 0.10 S + 0.10 Cr + 0.04 M \cdot 0.15 IPC$$

Las letras corresponden a la variación porcentual anual de los precios siguientes: H, mano de obra; E, energía; C, cemento; S, productos siderúrgicos; Cr, materiales cerámicos; M, madera. Al resto de materiales, ponderados conforme al coeficiente 0,15, se les aplicará la variación porcentual anual del índice de precios al consumo en el período referido.

ANEXO 4

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 local. 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) Determinaciones de planeamiento urbanístico que afecten al solar sobre el que se actúe y, como mínimo, las 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 que corresponda ejecutar o costear al promotor. Se incluirán presupuestos desglosados de urbanización interior y exterior, comprendidos el presupuesto de obra 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 exigibles en materia de habitabilidad, viviendas protegidas, ordenación urbanística y territorial, protección del patrimonio histórico, previsiones del Código Técnico de la Edificación, actividades clasificadas y otras que afecten a la edificación.

3. Cargas.

Los terrenos destinados a la promoción de viviendas protegidas estarán libres de cualesquiera cargas que impidan la construcción de las viviendas cumpliendo todas las condiciones exigibles, o que resulten injustificadamente onerosas para los destinatarios finales de las viviendas. Si existen cargas de este tipo, será imprescindible cancelarlas antes de la calificación definitiva de la promoción.

4. Valoración de los terrenos y de la edificación.

a) En los porcentajes máximos de repercusión del suelo y urbanización establecidos en el artículo 3 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, se incluyen todos los costes de la urbanización exterior e interior, así como los de adquisición de los terrenos, cargas resultantes de la reparcelación, indemnizaciones y costes de levantamiento de cargas de todo tipo.

b) Para acreditar el valor de los terrenos se aportará el título de adquisición de los que vayan a quedar vinculados a la promoción. En caso de que entre la fecha de la escritura de adquisición de suelo y la

de aportación de la misma hayan transcurrido más de cinco años, se actualizará su valor conforme al incremento del coste de vida oficialmente constatado mediante el sistema oficial de Índices de Precios de Consumo. Asimismo, se reflejarán, en su caso, los cambios de valoración que deriven de las modificaciones del aprovechamiento urbanístico atribuido a los terrenos.

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 caso de que la escritura de adquisición de suelo, según el correspondiente informe técnico del Servicio de Vivienda, no refleje su valor real, por tratarse de una donación, venta a precio simbólico, venta antigua sin posibilidad de aplicar correctamente la variación de los índices del Sistema Oficial de Precios al Consumo o por concurrir otras circunstancias que alteren dicho valor, se adoptará la valoración que proceda conforme a la normativa fiscal o catastral.

e) El presupuesto de ejecución material de las viviendas protegidas incluirá todos los costes de las obras conforme a los precios de mercado estimados para los materiales, la mano de obra, los medios auxiliares y los gastos generales. A estos efectos, se deberán efectuar valoraciones a precios de mercado aunque algunos de estos costes se suplan mediante donaciones, prestaciones desinteresadas o autoconstrucción.

f) El presupuesto de ejecución material no podrá ser inferior al 50% del precio máximo de venta de la promoción, considerando como tal el que resultaría si todos los locales de la promoción fueran vinculados.

g) La suma del valor de los terrenos urbanizados calculado conforme a lo previsto en el presente número, por una parte, y del presupuesto de ejecución material de la edificación multiplicado por el coeficiente 1,35, por otra, no excederá del precio máximo al que hubieran podido venderse las edificaciones protegidas, valorando los locales comerciales a estos efectos en un 40% del valor por metro cuadrado de la vivienda protegida predominante en el edificio, y sin perjuicio del precio de venta libre de dichos locales.

5. Autorización de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

Si la edificación requiere autorización de la Dirección General de Cultura/Institución Príncipe de Viana debido a su proximidad a un bien con valor histórico, artístico o cultural reconocido, dicha autorización se deberá incorporar necesariamente al expediente.

F0600728

DECRETO FORAL 5/2006, de 16 de enero, por el que se modifica 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.

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, consta de tres anexos en los que se establecen las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, de las viviendas de nueva creación o sujetas a gran rehabilitación y de las viviendas protegidas, respectivamente.

La aprobación de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra, ha supuesto algunas modificaciones en los tipos y condiciones de las viviendas protegidas.

Por otra parte, la aplicación del citado Decreto Foral 142/2004 ha permitido constatar que se producen algunos errores de interpretación que aconsejan modificar la redacción de sus anexos.

Como consecuencia de lo anterior, las modificaciones a introducir en los anexos no son sustanciales, pero sí numerosas, por lo que, dado el contenido eminentemente práctico de los mismos y su manejo frecuente por los proyectistas de vivienda, parece conveniente, por motivos de claridad, reproducir el texto completo de los anexos con su nueva redacción.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Navarra, y de conformidad con la decisión adoptada por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día nueve de enero de dos mil seis,

DECRETO:

Artículo único.–Modificación y supresión de Anexos de habitabilidad.

Se modifica el contenido de los Anexos I y II, y se suprime el Anexo III, 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. Los Anexos I y II en su nueva redacción, quedan incorporados como tales al presente Decreto Foral.

Disposición final única.–Entrada en vigor.

El presente Decreto Foral entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra, excepto el artículo 21 del Anexo II, que entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en

el BOLETÍN OFICIAL de Navarra. En el período comprendido entre la publicación del presente Decreto Foral en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y su entrada en vigor, los promotores 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.

Pamplona, 16 de enero de 2006.–El Presidente del Gobierno de Navarra, *Miguel Sanz Sesma*.–El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, *José Andrés Burguete Torres*.

ANEXO 1

Condiciones de las viviendas existentes

CAPITULO I

Ambito de aplicación

Artículo 1. Ambito 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.

CAPITULO 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.

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 los 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