

LEX NAVARRA

LEY FORAL 10/2010, DE 10 DE MAYO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

(Publicado en el Boletín Oficial de Navarra de 17 de mayo de 2010; BOE de 29 de mayo de 2010)

ÍNDICE

Preámbulo.....	6
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....	11
Artículo 1. <i>Objeto</i>	11
Artículo 2. <i>Actuaciones protegibles</i>	11
Artículo 3. <i>Principios rectores en materia de vivienda</i>	12
Artículo 4. <i>Conceptos legales</i>	13
Artículo 5. <i>Condición temporal aplicable a toda actuación protegible objeto de ayuda económica</i>	14
Artículo 6. <i>Plazo administrativo para la resolución de las solicitudes</i>	14
PROCEDIMIENTO.....	15
PLAZO DE NOTIFICACIÓN.....	15
SENTIDO DEL SILENCIO.....	15
<u>Calificación provisional de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas</u>.....	15
<u>3 meses</u>.....	15
<u>Desestimatorio</u>.....	15
<u>Calificación definitiva de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas</u>.....	15
<u>3 meses</u>.....	15
<u>Desestimatorio</u>.....	15
<u>Solicitud de vivienda adecuada o, en su defecto descalificación anticipada conforme a lo previsto en el artículo 33 de esta Ley Foral</u>.....	15
<u>6 meses</u>.....	15
<u>Estimatorio, a efectos de habilitar para la solicitud de descalificación anticipada</u>.....	15
<u>Descalificación de viviendas protegidas</u>.....	15
<u>3 meses</u>.....	15
<u>Estimatorio</u>.....	15
<u>Autorización para la percepción de cantidades a cuenta por la compra de viviendas protegidas</u>.....	15
<u>3 meses</u>.....	15
<u>Estimatorio</u>.....	15
<u>Autorización para la firma de contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento de vivienda protegida</u>.....	15
<u>1 mes</u>.....	15
<u>Estimatorio</u>.....	15
<u>Notificaciones a efectos del ejercicio de derecho de tanteo y retracto previsto en esta Ley Foral</u>.....	15

40 días	15
Renuncia	15
Visado de contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento de viviendas protegidas ...	15
2 meses	15
Desestimatorio	15
Concesión de ayudas económicas directas a promotores, adquirentes, usuarios y adjudicatarios de viviendas protegidas, y rehabilitación de viviendas	15
3 meses	15
Desestimatorio	15
TÍTULO II: CONCEPTO, CARACTERÍSTICAS Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ACTIVIDAD PÚBLICA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA	16
CAPÍTULO I: Concepto, características y tipología de la vivienda protegida	16
Artículo 7. <i>Concepto de vivienda protegida.</i>	16
Artículo 8. <i>Destino.</i>	17
Artículo 9. <i>Superficie.</i>	17
Artículo 10. <i>Precio máximo de venta y renta.</i>	17
CAPÍTULO II: Actividad pública de fomento en materia de vivienda	19
Sección 1.ª: Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda	19
Artículo 11. <i>Objetivos generales.</i>	19
Artículo 12. <i>Arrendamiento con opción de compra.</i>	19
Artículo 13. <i>Programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas: Bolsa de alquiler.</i>	19
Artículo 14. <i>Programas para la juventud.</i>	20
Artículo 15. <i>Fomento de la rehabilitación.</i>	20
Sección 2.ª: Ayudas públicas	21
Artículo 16. <i>Ayudas a la adquisición de vivienda protegida.</i>	21
TÍTULO III: CONDICIONES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA	21
CAPÍTULO I: Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas	21
Artículo 17. <i>Requisitos generales de acceso a viviendas protegidas.</i>	21
Artículo 18. <i>Requisitos específicos de acceso a viviendas protegidas.</i>	22
Artículo 19. <i>Excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso.</i>	23
CAPÍTULO II: Reservas, tramos de renta y baremo obligatorio de acceso	23
Sección 1.ª: Reservas y tramos de renta	23
Artículo 20. <i>Reservas.</i>	23
Artículo 21. <i>Conceptos relativos a las reservas.</i>	24
Artículo 22. <i>Distribución de las viviendas por reservas.</i>	25
Artículo 23. <i>Tramos de renta.</i>	25
Sección 2.ª: Baremo único de acceso a la propiedad	26
Artículo 24. <i>Puntuaciones.</i>	26
Sección 3.ª: Baremo único de acceso al alquiler	27
Artículo 25. <i>Puntuaciones.</i>	27
CAPÍTULO III: Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación	28
Sección 1.ª: Censo de solicitantes de vivienda protegida	28

<u>Artículo 26. Censo de solicitantes de vivienda protegida.</u>	28
<u>Artículo 27. Solicitud de inscripción.</u>	28
<u>Artículo 28. Permanencia en el Censo.</u>	28
<u>Artículo 29. Obligación de inscripción para la adjudicación.</u>	29
<u>Artículo 30. Exclusión del Censo.</u>	29
Sección 2.ª: <u>Procedimiento de adjudicación</u>	30
<u>Artículo 31. Procedimiento de adjudicación.</u>	30
<u>Artículo 32. Visado de los contratos.</u>	30
Sección 3.ª: <u>Procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada</u>	31
<u>Artículo 33. Procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada.</u>	31
TÍTULO IV: <u>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS VIVIENDAS.</u>	31
<u>Artículo 34. Condiciones técnicas de construcción y rehabilitación.</u>	31
<u>Artículo 35. La rehabilitación de viviendas y edificios.</u>	32
TÍTULO V: <u>INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD SOBRE LAS VIVIENDAS</u>	32
CAPÍTULO I: <u>Información y publicidad en materia de vivienda</u>	32
<u>Artículo 36. Obligaciones informativas y de publicidad.</u>	32
<u>Artículo 37. Sitio web informativo en materia de vivienda protegida.</u>	33
CAPÍTULO II: <u>Información a ofrecer en la de venta y arrendamiento de vivienda</u>	33
<u>Artículo 38. Superficie.</u>	33
<u>Artículo 39. Información a ofrecer en la venta de vivienda.</u>	33
<u>Artículo 40. Información a ofrecer en el arrendamiento de vivienda.</u>	35
<u>Artículo 41. Contenido del contrato de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas.</u>	35
CAPÍTULO III: <u>Sistema arbitral de consumo</u>	35
<u>Artículo 42. Sistema Arbitral de Consumo.</u>	35
TÍTULO VI: <u>CONTROL Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE</u>	36
CAPÍTULO I: <u>Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas</u>	36
<u>Artículo 43. Duración del régimen de protección.</u>	36
<u>Artículo 44. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer gratuitamente.</u>	36
<u>Artículo 45. Comunicación de las transmisiones.</u>	36
<u>Artículo 46. Elevación a escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.</u>	37
<u>Artículo 47. Permuta de viviendas protegidas.</u>	37
<u>Artículo 48. Prohibición de sobrepuestos.</u>	37
<u>Artículo 49. Derechos de tanteo y retracto.</u>	37
<u>Artículo 50. Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.</u>	38
<u>Artículo 51. Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.</u>	38
CAPÍTULO II: <u>Expropiación forzosa</u>	38
<u>Artículo 52. Causas de expropiación.</u>	38
<u>Artículo 53. Título expropiatorio.</u>	39
<u>Artículo 54. Efectos.</u>	39
<u>Artículo 55. Expropiación por supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad universal y diseño para todas las personas.</u>	39
CAPÍTULO III: <u>Inspección, defensa y restauración de la legalidad y régimen sancionador</u>	39
<u>Artículo 56. Principios generales.</u>	39
Sección 1.ª: <u>Inspección y restablecimiento de la legalidad</u>	40
<u>Artículo 57. Actuación inspectora.</u>	40
<u>Artículo 58. Actas de inspección.</u>	40
<u>Artículo 59. Funciones.</u>	40
<u>Artículo 60. Colaboración de la Policía Foral.</u>	40
<u>Artículo 61. Ejecución forzosa.</u>	41

<u>Artículo 62. <i>Multas coercitivas.</i></u>	41
<u>Sección 2.ª: Régimen sancionador</u>	41
<u>Subsección 1.ª: Infracciones.</u>	41
<u>Artículo 63. <i>Infracciones administrativas.</i></u>	41
<u>Artículo 64. <i>Infracciones leves.</i></u>	41
<u>Artículo 65. <i>Infracciones graves.</i></u>	42
<u>Artículo 66. <i>Infracciones muy graves.</i></u>	44
<u>Subsección 2.ª: Sanciones</u>	44
<u>Artículo 67. <i>Sanciones.</i></u>	44
<u>Subsección 3.ª: Reglas de procedimiento</u>	45
<u>Artículo 68. <i>Responsabilidad de las infracciones.</i></u>	45
<u>Artículo 69. <i>Plazos de prescripción.</i></u>	45
<u>Artículo 70. <i>Medidas cautelares.</i></u>	45
<u>Artículo 71. <i>Procedimiento.</i></u>	46
<u>Artículo 72. <i>Viviendas desocupadas.</i></u>	46
<u>Artículo 73. <i>Infracciones independientes o conexas.</i></u>	47
<u>Artículo 74. <i>Conductas constitutivas de delito o falta.</i></u>	47
<u>Disposición Adicional Primera. <i>Requisitos para el acceso en propiedad en segunda transmisión y de alquiler de vivienda protegida entre particulares.</i></u>	47
<u>Disposición Adicional Segunda. <i>Modo de adjudicar viviendas obtenidas por el Gobierno de Navarra.</i></u> .	47
<u>Disposición Adicional Tercera. <i>Revisión de porcentajes, cuantías y plazos.</i></u>	48
<u>Disposición Adicional Cuarta. <i>Anejos de viviendas protegidas.</i></u>	48
<u>Disposición Adicional Quinta. <i>Excepción al requisito de aval o fianza para entidades instrumentales del Gobierno de Navarra.</i></u>	48
<u>Disposición Adicional Sexta. <i>Regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.</i></u>	48
<u>Disposición Adicional Séptima. <i>Adquisición de vivienda para actuaciones de carácter social.</i></u>	48
<u>Disposición Adicional Octava. <i>Precios máximos de venta y renta.</i></u>	48
<u>Disposición Adicional Novena. <i>Sistema Público de Alquiler.</i></u>	49
<u>Disposición Transitoria Primera. <i>Autorización administrativa de desocupación de la vivienda protegida.</i></u>	49
<u>Disposición Transitoria Segunda. <i>Régimen transitorio de protección.</i></u>	49
<u>Disposición Transitoria Tercera. <i>Ingresos mínimos.</i></u>	49
<u>Disposición Transitoria Cuarta. <i>Requisitos mínimos de acceso a viviendas protegidas incluidas en promociones cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral.</i></u>	50
<u>Disposición Transitoria Quinta. <i>Condiciones de acceso a viviendas protegidas en alquiler destinadas a mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral.</i></u>	50
<u>Disposición Transitoria Sexta. <i>Procedimientos sancionadores ya iniciados.</i></u>	50
<u>Disposición Transitoria Séptima. <i>Precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.</i></u>	50
<u>Disposición Transitoria Octava. <i>Adaptación de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona al estándar mínimo de vivienda protegida.</i></u>	51
<u>Disposición Transitoria Novena. <i>Régimen transitorio de las viviendas de precio pactado.</i></u>	51
<u>Disposición Transitoria Décima. <i>Supresión de las viviendas de protección oficial de régimen especial.</i></u> .	51
<u>Disposición Derogatoria Única. <i>Derogación normativa.</i></u>	51
<u>Disposición Final Primera</u>	51
<u>Disposición Final Segunda</u>	52
<u>Disposición Final Tercera</u>	52
<u>Disposición Final Cuarta</u>	52
<u>Disposición Final Quinta. <i>Habilitación reglamentaria.</i></u>	53
<u>Disposición Final Sexta. <i>Entrada en vigor.</i></u>	53

Preámbulo

1

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

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

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

Por otra parte, y como consecuencia de la política de vivienda que a lo largo de estos años se ha desarrollado en la Comunidad Foral, Navarra es en la actualidad la Comunidad Autónoma con el mayor porcentaje de construcción de vivienda protegida por habitante, es la Comunidad donde la relación de demandantes por vivienda protegida es la menor de todo el Estado, donde el porcentaje de reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida se encuentra entre los más elevados del Estado y donde el esfuerzo en el apoyo económico a la rehabilitación residencial no tiene parangón en todo el territorio nacional. Todo ello ha colocado a Navarra como una Comunidad pionera en materia de vivienda.

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

2

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

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

3

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

4

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

5

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

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

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

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

6

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

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

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

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

- Únicamente pueden obtener la calificación en régimen de alquiler las viviendas de protección oficial.
- Se establecen unos ingresos mínimos específicos para el acceso a este tipo de viviendas.
- Se amplían las reservas previstas para el acceso en régimen de compraventa, dado que, por un lado, se incrementa a un 6 por 100 la reserva de viviendas a personas víctimas de violencia de género, y por otro, se prevé una reserva específica de este tipo de viviendas para personas con necesidad de Viviendas de Integración Social.
- Se establece un nuevo y único Baremo de acceso.

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

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

En la nueva regulación, el Censo nace con el doble objetivo de centralizar y facilitar a los poderes públicos toda la información relativa a la demanda de vivienda protegida, y de establecer un sistema de adjudicación de vivienda protegida totalmente público, ágil y transparente. La inscripción en el Censo se regula como un requisito general para el acceso a una vivienda protegida, y todas las promociones de vivienda protegida se adjudicarán, con carácter general, entre las personas previamente inscritas. Será responsabilidad del solicitante mantener actualizados sus datos, así como renovar su inscripción. El sistema proporcionará a los solicitantes de vivienda protegida toda la información relativa a las promociones en curso y con trascendencia para el acceso a la vivienda protegida.

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

7

La presente Ley Foral dedica el título IV a la rehabilitación de viviendas, actividad destinada a mejorar las condiciones de vida de la población de nuestros pueblos y ciudades, que induce una cantidad de

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

8

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

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

9

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

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

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

No obstante, y para la mejor adecuación de las viviendas protegidas a las necesidades de sus ocupantes (localización, superficie, diseño...) se abre la posibilidad al negocio jurídico de la permuta de vivienda protegida, estableciendo ciertos requisitos y cautelas para prevenir posibles fraudes encubiertos.

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

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

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

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

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

10

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

11

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

12

La disposición final primera modifica el artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 con la finalidad de ampliar el estándar mínimo de vivienda protegida hasta alcanzar el 70 por 100 en los Planes Generales de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona, donde se concentra la demanda de vivienda protegida, manteniéndose el 50 por 100 para el resto del territorio. No obstante se prevé que cuando la actuación de urbanización sea objetivamente inviable el porcentaje del 70 por 100 se podrá reducir al 50 por 100.

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

No obstante, se amplía la posibilidad de excepcionar el cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida a los Ayuntamientos de más de 10.000 habitantes de fuera de la comarca de Pamplona, que justifiquen que la necesidad de vivienda protegida no es necesariamente correlativa a la edificabilidad

residencial prevista. Asimismo, con la finalidad de facilitar la gestión urbanística, se prevé otra posible excepción al estándar cuando el incremento del número de viviendas propuesto sea igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbano consolidado.

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

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

La presente Ley Foral tiene por objeto:

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

Artículo 2. Actuaciones protegibles.

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

- a) La adquisición, promoción y urbanización de suelo destinado a albergar viviendas protegidas.
- b) La adquisición de suelo con destino a la promoción de viviendas en régimen de alquiler con limitación de precio máximo de renta.
- c) La promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento.
- d) La rehabilitación de viviendas o edificios y sus obras complementarias o de urbanización, así como la adquisición de inmuebles para su rehabilitación, o para su demolición con fines vinculados a la obtención de espacios libres y dotacionales.
- e) La adquisición, arrendamiento y adjudicación de viviendas usadas en actuaciones o programas impulsados por la Administración foral.
- f) La realización de obras y proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales, de bioconstrucción, de ahorro energético y de arquitectura bioclimática.
- g) La compraventa de viviendas usadas siempre que su precio no exceda del precio equivalente al del metro cuadrado de vivienda de precio tasado.

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

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

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

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

a) De orden social:

- Facilitar una oferta de vivienda adecuada a las necesidades reales.
- Mejorar la calidad de las viviendas y de su entorno.
- Consecución de una oferta de vivienda protegida, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorial y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social.
- Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas, de discapacidad o de cualquier otra índole.

b) De orden medioambiental y desarrollo sostenible y equilibrado:

- Conservación, rehabilitación, reforma o renovación del parque inmobiliario residencial existente.
- Ahorro y eficiencia energética.
- Sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda. Primar y apostar por criterios de sostenibilidad, control en la ocupación del suelo y movilidad sostenible.
- Controlar el adecuado uso del suelo considerándolo un recurso no renovable.
- Mejorar la integración de la edificación en el medio natural.
- Permitir el disfrute por los ciudadanos de una vivienda, digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

c) De orden administrativo:

- Servicio efectivo y proximidad de la Administración a los ciudadanos.
- Racionalización y agilización de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión.
- Transparencia y publicidad de la actuación administrativa que garantice la efectividad del ejercicio de los derechos que la presente Ley Foral atribuye a los ciudadanos.
- Cooperación y coordinación entre los órganos y organismos públicos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, así como entre las diferentes Administraciones públicas.

- Programación, planificación, eficacia en el cumplimiento de objetivos, eficiencia en la asignación y en la utilización de recursos públicos, agilidad, responsabilidad y control de la gestión y los resultados de las políticas públicas.
- Economía, suficiencia, adecuación y racionalización de los medios a los fines.
- Simplificación y racionalización de la actividad administrativa.
- Participación de los movimientos asociativos representativos de los intereses de distintos colectivos a través de diferentes órganos de representación ciudadana.

Artículo 4. Conceptos legales.

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

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

3. Es promotor de vivienda protegida para uso propio la persona física que de forma individual, o colectiva cuando se constituya en asociación o cooperativa, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de construcción de una vivienda para ser destinada exclusivamente al uso y disfrute de su unidad familiar como residencia habitual.

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

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

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

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

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

- a) Quienes ostenten la nacionalidad española, residan fuera del territorio nacional y su último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro.
- b) Los ciudadanos españoles, cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro, que se desplacen temporalmente al exterior, incluyendo a quienes lo hagan en el ejercicio del derecho a la libre circulación.
- c) Los españoles de origen, cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro, que retornen a España para fijar su residencia, siempre que ostenten la nacionalidad española antes del regreso.

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

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

Artículo 5. *Condición temporal aplicable a toda actuación protegible objeto de ayuda económica.*

1. Quien ceda o transmita, por cualquier título, la propiedad o los derechos de uso y disfrute sobre una vivienda objeto de ayuda económica del Gobierno de Navarra antes de transcurrir 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, en tal caso, se referirá al porcentaje de participación que representen los derechos de la transmisión sobre el total de la propiedad. Para las viviendas adjudicadas en segunda transmisión, 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. Asimismo, procederá la devolución de la parte proporcional de las ayudas percibidas en los casos en que la adjudicación se produzca a favor de uno de los cotitulares de la vivienda, antes de transcurrir cinco años desde la fecha de calificación definitiva de la misma o de las obras de rehabilitación protegida, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables.

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

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

La Administración de la Comunidad Foral de Navarra resolverá y notificará, conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuantas solicitudes se tramiten en materia de calificaciones, descalificaciones, visado de contratos y concesión de ayudas económicas, en los términos que se reflejan en el cuadro inserto a continuación.

PROCEDIMIENTO	PLAZO DE NOTIFICACIÓN	SENTIDO DEL SILENCIO
Calificación provisional de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas	3 meses	Desestimatorio
Calificación definitiva de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas	3 meses	Desestimatorio
Solicitud de vivienda adecuada o, en su defecto descalificación anticipada conforme a lo previsto en el artículo 33 de esta Ley Foral	6 meses	Estimatorio, a efectos de habilitar para la solicitud de descalificación anticipada
Descalificación de viviendas protegidas	3 meses	Estimatorio
Autorización para la percepción de cantidades a cuenta por la compra de viviendas protegidas	3 meses	Estimatorio
Autorización para la firma de contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento de vivienda protegida	1 mes	Estimatorio
Notificaciones a efectos del ejercicio de derecho de tanteo y retracto previsto en esta Ley Foral	40 días	Renuncia
Visado de contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento de viviendas protegidas	2 meses	Desestimatorio
Concesión de ayudas económicas directas a promotores, adquirentes, usuarios y adjudicatarios de viviendas protegidas, y rehabilitación de viviendas	3 meses	Desestimatorio

TÍTULO II: CONCEPTO, CARACTERÍSTICAS Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ACTIVIDAD PÚBLICA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I: Concepto, características y tipología de la vivienda protegida

Artículo 7. *Concepto de vivienda protegida.*

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

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

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

- a) La vivienda de protección oficial.
- b) La vivienda de precio tasado.

3. Las viviendas de protección oficial podrán calificarse en régimen de propiedad, en régimen de arrendamiento y en régimen arrendamiento con opción de compra. Las viviendas de precio tasado únicamente podrán calificarse en régimen de propiedad.

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

La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 17,5 por 100.

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

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

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

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

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

Artículo 8. Destino.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva, salvo en caso de demora superior a tres meses en la transferencia de la propiedad que resulte imputable al promotor, o a otra persona o entidad distinta del adquirente o adjudicatario.

En el caso del alquiler o de adquisición en segunda transmisión de vivienda protegida, el plazo para ocupar la vivienda será de tres meses, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato de alquiler o elevación a escritura pública del contrato de compraventa.

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

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

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

Artículo 9. Superficie.

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

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

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

Artículo 10. Precio máximo de venta y renta.

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

2. Corresponde al Gobierno de Navarra fijar el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas y sus anejos.

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

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

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

- a) Viviendas que se hayan calificado definitivamente en régimen de propiedad con más de un año de antelación.
- b) Viviendas incluidas en programas de integración social o de fomento del alquiler de viviendas desocupadas.
- c) Viviendas que sean objeto de tanteo o retracto en segunda transmisión, o en primera cuando haya transcurrido más de un año desde la calificación definitiva.
- d) Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas.
- e) Viviendas que se hayan calificado definitivamente en régimen de arrendamiento.
- f) En su caso, otros que reglamentariamente se determinen.

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

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

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

5. Los módulos se actualizarán anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, mediante la siguiente fórmula:

$M' = M \times [1 + (0,725 \times ICE + 0,275 \times IPC)100]$, 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 los últimos que se conocieron para la determinación del módulo del año precedente. Dichos costes serán los relativos a mano de obra, energía y materiales.

El factor ICE se determinará mediante la siguiente fórmula:

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

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.

IPC = Variación porcentual del índice general de precios al consumo entre el último mes cuyo índice se conozca y el último que se conoció para la determinación del módulo del año precedente. No obstante, en el supuesto que no coincidan los últimos meses conocidos de los factores ICE e IPC, el cálculo se referirá al último mes cuyo conocimiento de dichos factores sea común.

6. En caso de que las exigencias de calidades, instalaciones, servicios, fiscales o de aseguramiento derivadas de la normativa obligatoria de edificación impliquen incrementos de costes, el Gobierno de Navarra podrá incorporar la repercusión de tales incrementos al módulo resultante de la aplicación de la fórmula prevista en el presente artículo.

En todo caso, el incremento derivado de lo establecido en el párrafo anterior deberá ser objeto de informe previo favorable por parte de la Cámara de Comptos de Navarra, y será comunicado al Parlamento de Navarra para su conocimiento y efectos.

CAPÍTULO II: Actividad pública de fomento en materia de vivienda

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

Artículo 11. *Objetivos generales.*

Las Administraciones públicas de Navarra promoverán y fomentarán especialmente:

- a) La construcción de vivienda protegida.
- b) La obtención y urbanización de suelo con destino a vivienda protegida, procurando la concertación con los Ayuntamientos para dotarlo adecuadamente de servicios.
- c) La rehabilitación de viviendas y de áreas urbanas.
- d) El alquiler de viviendas desocupadas.
- e) La promoción de viviendas de alquiler.
- f) La vivienda ecológica mediante la bioconstrucción y el bioclimatismo.

Artículo 12. *Arrendamiento con opción de compra.*

1. A los efectos previstos en la presente Ley Foral, tendrá la consideración de arrendamiento con opción de compra aquella modalidad en la que al derecho de goce o disfrute de la vivienda protegida por un tiempo determinado y un precio determinable, sujeto a los límites legales, se añade la facultad de adquirir la propiedad en las condiciones de precio y plazo que se establezcan.
2. En los arrendamientos con opción de compra, los pagos en concepto de alquiler podrán ser considerados computables, en la medida y las condiciones que se establezcan reglamentariamente, como pagos a cuenta de la compra, si finalmente se ejercita la opción.

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

1. Las Administraciones públicas de Navarra fomentarán el alquiler de viviendas desocupadas.
2. El Departamento competente en materia de vivienda podrá recibir en arrendamiento o cesión de uso viviendas desocupadas a precios de mercado como medio para proporcionar alquileres, subarriendos u otras cesiones de uso a precios protegidos, costeados las correspondientes diferencias de precio.
3. A estos efectos, el Departamento competente en materia de vivienda o sociedad instrumental a quien se encomiende, gestionará las viviendas desocupadas en alquiler conforme a las condiciones que reglamentariamente se determinen, y a lo establecido en este artículo:
 - a) Se podrán determinar las localidades en las que, en función de la demanda de vivienda protegida, accederán las viviendas a la Bolsa de alquiler.
 - b) Podrán acceder a la Bolsa de alquiler las viviendas usadas con cédula de habitabilidad que hayan permanecido vacías durante más de un año antes de la correspondiente solicitud. Este último requisito podrá excepcionarse reglamentariamente atendiendo a las circunstancias personales del propietario de la vivienda o a los objetivos del mercado inmobiliario.

- c) Transcurrido el plazo establecido para el arrendamiento de la vivienda, el organismo encargado de la gestión del alquiler de la vivienda devolverá la misma a su propietario en el mismo estado en que la recibió y libre de inquilinos, excepto cuando el propietario manifieste su conformidad respecto a la aceptación del inquilino.
- d) La vivienda se arrendará a precio no superior al establecido para viviendas de protección oficial.
- e) El Departamento competente en materia de vivienda podrá subvencionar a los inquilinos, conforme a lo que se determine reglamentariamente.

Artículo 14. *Programas para la juventud.*

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

- a) Opción de compra sobre la vivienda alquilada, en caso de no modificarse sustancialmente las circunstancias personales y económicas que motivaron la adjudicación del alquiler inicial.
- b) Adjudicación en propiedad de otra vivienda protegida, de características y dimensiones adecuadas a las circunstancias personales y económicas y de accesibilidad y diseño para todos del beneficiario en el momento de adjudicarse, mediante las reservas establecidas para realojados en las promociones sobre suelo público, y previa acreditación del cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para acceder al tipo de vivienda protegida de que se trate.

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

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

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

Artículo 15. *Fomento de la rehabilitación.*

1. Las Administraciones públicas de Navarra, en el ámbito de sus competencias respectivas, fomentarán la rehabilitación de viviendas mediante actuaciones encaminadas a restaurar, consolidar, reponer o ampliar los elementos constructivos y estructurales de las edificaciones para lograr que sirvan a las necesidades de sus ocupantes sin detrimento de su valor arquitectónico, histórico o cultural, teniendo en cuenta criterios de accesibilidad universal y diseño para todas las personas. Se favorecerán los procesos de gran rehabilitación, rehabilitación agrupada o conjunta, así como las actuaciones en áreas calificadas como de rehabilitación preferente. Se favorecerán también los procesos de rehabilitación ecológica que incorporen criterios de bioconstrucción, bioclimatismo, eficiencia energética y cohesión social.

2. El Gobierno de Navarra regulará las condiciones exigibles a las viviendas a rehabilitar conforme a criterios de flexibilidad y progresividad de las mejoras, dentro de los márgenes que permita la legislación básica aplicable.

3. Reglamentariamente se determinarán las ayudas complementarias para la rehabilitación de aquellas viviendas que se encuentren incluidas en la Bolsa de alquiler, reconociéndose mayores subvenciones en función de la permanencia de la vivienda en el programa.

Sección 2.ª: Ayudas públicas**Artículo 16.** *Ayudas a la adquisición de vivienda protegida.*

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

- a) Concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor, al adquirente o al adjudicatario, cuyo plazo de amortización no excederá de 35 años.
- b) Subsidiación de los préstamos cualificados, respecto de los que el Gobierno de Navarra podrá adoptar compromisos económicos de plazo no superior a 23 años, incluyendo períodos de carencia que no superen los 3 años y plazos de amortización de hasta 20 años, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
- c) Subvenciones a fondo perdido.
- d) Reducción o descuento sobre el precio de venta o renta.
- e) Exenciones, deducciones y desgravaciones fiscales.
- f) Cualquier otra clase de ayuda que facilite la financiación del precio de las actuaciones protegibles.

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

TÍTULO III: CONDICIONES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA**CAPÍTULO I: Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas****Artículo 17.** *Requisitos generales de acceso a viviendas protegidas.*

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

- 1.º Que se acredite la necesidad de vivienda de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de los artículos 24 y 25 de esta Ley Foral.
- 2.º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda vaya a destinarla a residencia habitual y permanente.
- 3.º Que el adjudicatario o arrendatario de la vivienda se encuentre inscrito en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.
- 4.º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda reúna los requisitos de capacidad económica que se fijen para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, en función de los ingresos familiares y, en su caso, el patrimonio de que dispongan.
- 5.º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de la unidad familiar, no sea titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los dos requisitos siguientes:

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

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

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

- Valor equivalente al valor catastral.
- Valor que resulte de multiplicar el módulo sin ponderar por el coeficiente 1,1 y por la superficie útil de la vivienda.

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

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

6.º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no hayan transmitido el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años. Se exceptúan de este requisito las transmisiones que no hayan generado ingresos superiores a 90.000 euros.

7.º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda cuente con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible, y que esté empadronado en algún municipio de Navarra.

Los residentes navarros en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro no estarán sujetos al cumplimiento de este requisito de empadronamiento. Asimismo, a efectos de puntuación a obtener en el baremo único de acceso establecido en esta Ley Foral, se considerarán como empadronados en dicho municipio durante el tiempo que hubieran permanecido en el extranjero.

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

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

- a) Que los destinatarios tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), y superiores a los que reglamentariamente se determinen.
- b) Que la vivienda cumpla las exigencias de la normativa técnica y constructiva para viviendas de protección oficial.

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

- a) Que los destinatarios tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), y superiores a los que reglamentariamente se determinen.
- b) Que las viviendas cumplan las exigencias de la normativa técnica y constructiva establecida para las mismas por el Gobierno de Navarra.

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

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

- a) En aquellas promociones en las que, tras celebrarse el correspondiente procedimiento de adjudicación, se encuentren inscritos en el Censo menos solicitantes que viviendas a adjudicar, una vez transcurridos tres meses desde que se declarara desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda, la exención del requisito de acreditar ingresos mínimos por parte de los solicitantes, así como del requisito de estar empadronado en algún municipio de Navarra e inscripción en el Censo.
- b) Quedan exceptuadas del requisito de acreditar ingresos mínimos las personas solicitantes que accedan a vivienda protegida a través de las reservas de las letras a), b), e) y f) del apartado 3, así como las personas que accedan a las reservas específicas previstas en el apartado 4 del artículo 20 de la presente Ley Foral.
- c) Quedan exceptuadas del requisito de no ser titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, las víctimas de violencia de género que accedan a vivienda protegida en régimen de alquiler.

CAPÍTULO II: Reservas, tramos de renta y baremo obligatorio de acceso

Sección 1.ª: Reservas y tramos de renta

Artículo 20. *Reservas.*

1. Las viviendas protegidas se adjudicarán mediante aplicación de baremo conforme a lo dispuesto en la presente Ley Foral, entre aquellas personas que se encuentren previamente inscritas en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.
2. En las promociones sobre terrenos de titularidad pública que se destinen especialmente a los jóvenes, se podrá establecer la edad máxima para participar en el procedimiento de adjudicación.
3. Las viviendas protegidas se asignarán conforme a las siguientes reservas respecto al número total de viviendas de las promociones a adjudicar:
 - a) Personas con discapacidad motriz grave: 3 por 100.
 - b) Otras personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100: 3 por 100.
 - c) Familias numerosas: 3 por 100.
 - d) Víctimas del terrorismo: 3 por 100.
 - e) Personas víctimas de violencia de género: 3 por 100.

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

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

h) En su caso, empadronados con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción con al menos dos años de antigüedad. Para habilitar esta reserva, deberán cumplirse simultáneamente los tres requisitos siguientes:

1.º Que el Ayuntamiento materialice en parcelas destinadas a vivienda la totalidad del aprovechamiento urbanístico obtenido por cesión obligatoria y gratuita en el área de reparto.

2.º Que las viviendas protegidas a que se refiere esta reserva se construyan efectivamente sobre tales parcelas obtenidas por cesión.

3.º Que el Ayuntamiento establezca expresamente dicha reserva, especificando si sustituye parcial o totalmente a la destinada a empadronados en cualquier municipio de Navarra.

Los residentes navarros en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en el municipio de ubicación de la promoción no estarán sujetos al cumplimiento de este requisito de empadronamiento. Asimismo, a efectos de puntuación a obtener en el baremo único de acceso establecido en esta Ley Foral, se considerarán como empadronados en dicho municipio durante el tiempo que hubieran permanecido en el extranjero.

4. En el caso de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, sin opción de compra, además de las reservas previstas en el apartado anterior, las viviendas se asignarán teniendo en cuenta:

a) La reserva de personas víctimas de violencia de género se incrementará hasta alcanzar un 6 por 100 del total de las viviendas a adjudicar.

b) Personas con necesidad de Viviendas de Integración Social: en función de las resoluciones que al respecto adopte el Departamento competente en materia de vivienda.

5. Se podrá autorizar a los Ayuntamientos de población inferior a 3.000 habitantes a ampliar la reserva de la letra h) del apartado 3 del presente artículo, sustituyendo total o parcialmente la reserva prevista en la letra g) del mismo apartado.

En estos Ayuntamientos, el Departamento competente en materia de vivienda podrá exceptuar de la aplicación de baremo e inscripción en el Censo previstos en el presente artículo a las viviendas promovidas por Agrupaciones, y Cooperativas constituidas íntegramente por personas empadronadas ininterrumpidamente en los mismos con una antigüedad mínima de 4 años.

Artículo 21. *Conceptos relativos a las reservas.*

A los efectos previstos en la presente Ley Foral:

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

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

3. Se consideran víctimas de violencia de género aquellas personas que sean reconocidas como tales por el Departamento competente del Gobierno de Navarra en aplicación de la legislación específica sobre esta materia. Las circunstancias en las que estas personas podrán acceder a la propiedad o el alquiler se regularán reglamentariamente. No obstante lo anterior, para el acceso a viviendas protegidas en régimen de propiedad, será necesaria la existencia de sentencia firme de

cualquier órgano jurisdiccional que declare que la persona ha sido víctima de violencia de género. Dicha sentencia deberá haber sido dictada en los cinco años anteriores a la fecha en que se inicie el procedimiento de adjudicación en el que la persona víctima de violencia de género haya resultado adjudicataria de la vivienda.

Artículo 22. *Distribución de las viviendas por reservas.*

La distribución de las viviendas se efectuará del siguiente modo:

1.º Se dividirá el número cien entre el número total de viviendas de la promoción. La cifra obtenida se aplicará como divisor a los porcentajes correspondientes a cada reserva conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de esta Ley Foral. La cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada una.

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

2.º Las viviendas que no queden asignadas de este modo se asignarán a la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, excepto cuando se haya aplicado lo dispuesto en la letra h) del apartado 3 del artículo 20. En este último supuesto, dichas viviendas se distribuirán entre las reservas de empadronados en cualquier municipio de Navarra y de empadronados en el mismo municipio de ubicación de la promoción, conforme al porcentaje asignado a cada una por el Ayuntamiento, atribuyendo, en su caso, la vivienda restante a la reserva cuyo resto, deducidas las cifras enteras, sea mayor. Cuando la reserva para empadronados en el mismo municipio sustituya totalmente a la de empadronados en cualquier municipio, todas las viviendas no asignadas en virtud de las cifras enteras se atribuirán a aquélla.

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

Artículo 23. *Tramos de renta.*

1. Dentro de las reservas previstas en las letras g) y h) del apartado 3 del artículo 20 de esta Ley Foral, las viviendas protegidas en régimen de propiedad con destino a la compraventa se distribuirán conforme a los siguientes porcentajes:

a) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido y 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) el 80 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 20 por 100 de las de precio tasado.

b) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados superiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) el 20 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 80 por 100 de las de precio tasado.

2. Asimismo, dentro de las reservas previstas en el apartado anterior, las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, se distribuirán conforme a los siguientes porcentajes:

a) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido y 1,7 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) el 60 por 100 de las viviendas de protección oficial.

b) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 1,7 y 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) el 30 por 100 de las viviendas de protección oficial.

c) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 2,5 y 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) el 10 por 100 de las viviendas de protección oficial.

3. En la asignación de viviendas por tramos de renta, la cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada tramo. El resto, deducida la correspondiente cifra entera, incrementará la cifra del tramo de renta inferior.

Sección 2.ª: Baremo único de acceso a la propiedad

Artículo 24. Puntuaciones.

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta, la adjudicación de las viviendas protegidas en régimen de propiedad con destino a la compra y de arrendamiento con opción de compra, se efectuará conforme a las siguientes puntuaciones:

1. Necesidad acreditada de vivienda: hasta 55 puntos, distribuidos de la siguiente forma:
 - a) 7 puntos por cada uno de los solicitantes que suscriban la solicitud y de los componentes de sus respectivas unidades familiares. A los efectos de lo dispuesto en este apartado formarán parte de la unidad familiar del solicitante los descendientes menores de edad sobre los que ostente la patria potestad, aunque sea compartida.
 - b) 12 puntos por ser titular y ocupar una vivienda inadecuada debido a la superficie, distribución de la misma o, en su caso, falta de adaptación a las necesidades del solicitante con discapacidad o de algún miembro discapacitado de la unidad familiar, conforme a lo que reglamentariamente se determine.
 - c) 10 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda dentro del Sistema Público de Alquiler.
 - d) 5 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda al margen del Sistema Público de Alquiler.
 - e) 2 puntos por convivir en la vivienda de otras unidades familiares.
 - f) 2 puntos por ocupar legalmente una vivienda en alquiler sin contrato escrito, cedida o compartida.

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

2. Presencia en la unidad familiar de persona o personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100, excepto en las reservas específicas para dichas personas: 5 puntos cuando se trate de una persona discapacitada, 10 si son dos o más. En las reservas específicas para personas discapacitadas, los 10 puntos acrecerán la puntuación máxima asignable al concepto de necesidad acreditada de vivienda, que podrá elevarse hasta 65 puntos.

3. Titularidad de cuenta de ahorro para adquisición de vivienda con derecho a deducción con una cantidad igual o superior a 6.000 euros: 4 puntos, más 2 puntos por cada año de antigüedad de dicha cuenta, hasta un máximo de 16 puntos. A estos efectos se otorgará la misma puntuación máxima, a las personas solicitantes separadas, divorciadas o que hayan disuelto la pareja estable, que justifiquen hacer frente a las cargas hipotecarias de la vivienda familiar, de forma que se otorgarán 4 puntos por tal circunstancia, más 2 puntos por cada año transcurrido desde la disolución del matrimonio o pareja estable.

4. Empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra: 5 puntos si es superior a 4 años, 10 puntos si es superior a 7 años.

5. Por cada declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentada ante la Hacienda Tributaria de Navarra en los últimos 5 años dentro del periodo voluntario de presentación establecido por la normativa tributaria que resulte de aplicación: 1 punto.

Sección 3.ª: Baremo único de acceso al alquiler**Artículo 25. Puntuaciones.**

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta, la adjudicación de las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, se efectuará conforme a las siguientes puntuaciones:

1. Necesidad acreditada de vivienda: hasta 55 puntos, distribuidos de la siguiente forma:
 - a) 7 puntos por cada uno de los solicitantes que suscriban la solicitud y de los componentes de sus respectivas unidades familiares. A los efectos de lo dispuesto en este apartado formarán parte de la unidad familiar del solicitante los descendientes menores de edad sobre los que ostente la patria potestad, aunque sea compartida.
 - b) 12 puntos por ser titular y ocupar una vivienda inadecuada debido a la superficie, distribución de la misma o, en su caso, falta de adaptación a las necesidades del solicitante con discapacidad o de algún miembro discapacitado de la unidad familiar, conforme a lo que reglamentariamente se determine.
 - c) 10 puntos por convivir en la vivienda de otras unidades familiares.
 - d) 10 puntos a las personas solicitantes separadas o divorciadas que sean titulares de vivienda o parte alícuota de la misma cuyo uso no sea posible durante un periodo superior a dos años, como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio.
 - e) 8 puntos por 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.
 - f) 5 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda.

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

2. Por cada solicitante con una edad igual o inferior a 35 años y superior o igual a 65 años: 5 puntos.
3. Presencia en la unidad familiar de personas con un grado de discapacidad reconocida: Se reconocerán 5 puntos por cada miembro de la unidad familiar que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 e inferior al 65 por 100, y 10 puntos por cada miembro que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100.
4. Por cada ascendiente hasta el primer grado, directo o por afinidad, que conviva con el solicitante y con derecho a deducción en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: 2 puntos.
5. En el caso de las viviendas reservadas a víctimas de violencia de género, las personas solicitantes obtendrán 5 puntos por haber residido en casas, pisos o alojamientos análogos de acogida durante, al menos, los seis meses anteriores a que se inicie el procedimiento de adjudicación de las viviendas.
6. Empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra: 5 puntos si es superior a 4 años, 10 puntos si es superior a 7 años.

CAPÍTULO III: Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación**Sección 1.ª: Censo de solicitantes de vivienda protegida****Artículo 26.** *Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda, mediante el órgano o sociedad instrumental que determine, creará y mantendrá un Censo, a fin de adjudicar las viviendas protegidas, de centralizar los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, informaciones sobre baremos, así como cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda. Estos datos serán utilizados para analizar la evolución de la demanda y la situación del mercado inmobiliario a los efectos previstos en la disposición adicional tercera de la presente Ley Foral.
2. El órgano o entidad gestora del Censo hará públicas, a través del Sitio web regulado en el artículo 37 de la presente Ley Foral, las informaciones de que disponga sobre las reservas habilitadas en cada promoción, baremos, número de viviendas, fecha prevista de entrega de las mismas, así como sobre otras características de la promoción. Tales datos se mantendrán constantemente actualizados y accesibles para todas las promociones en curso.

Artículo 27. *Solicitud de inscripción.*

1. Sólo la persona o personas que cumplan los requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas establecidos en la presente Ley Foral tienen derecho a inscribirse en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. La inscripción, por sí misma, no da lugar a ningún otro derecho que los previstos en la presente Ley Foral y normativa de desarrollo, ni supone la adjudicación automática de la vivienda protegida.
2. La solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se presentará debidamente cumplimentada en el modelo oficial que al efecto se elabore.
3. Una misma persona no podrá figurar como solicitante de vivienda en más de una solicitud de inscripción en el Censo. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la exclusión del solicitante.
4. En la solicitud de inscripción se deberá indicar necesariamente el área geográfica donde interesa la adjudicación de la vivienda protegida, así como la tipología de la vivienda.
5. La persona solicitante de vivienda protegida se responsabilizará con su inscripción en el Censo de la veracidad de los datos que aporta y de la puntuación que solicita, así como del cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso.
6. La solicitud de inscripción implica la autorización al Departamento competente en materia de vivienda y al órgano gestor del Censo para que puedan recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra u otras Administraciones públicas, aquellos datos con trascendencia para la adjudicación de la vivienda y concesión de las ayudas.
7. La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos, serán motivos de exclusión del Censo de los solicitantes con las consecuencias que se determinen.

Artículo 28. *Permanencia en el Censo.*

1. La inscripción deberá renovarse cada 2 años. En tanto se mantenga vigente la inscripción, las personas solicitantes censadas deberán comunicar al organismo gestor del Censo todos los datos relativos a las variaciones de su situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes, en un plazo de dos meses contados desde que tales variaciones se produzcan. El incumplimiento de esta obligación será causa de exclusión cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

2. La baremación de las solicitudes de las personas solicitantes se efectuará provisionalmente conforme a las puntuaciones que deriven de los datos obrantes en el Censo, sin perjuicio de su comprobación previa al otorgamiento de la autorización para la firma del contrato o, en su caso, del visado del mismo.
3. La exclusión del Censo de solicitantes impedirá una nueva inscripción en el mismo durante un plazo mínimo de tres meses, excepto en el supuesto establecido en el apartado 1 subapartado a) del artículo 30 de la presente Ley Foral.

Artículo 29. *Obligación de inscripción para la adjudicación.*

1. La adjudicación de viviendas protegidas únicamente tendrá lugar entre quienes figuren inscritos en el Censo como solicitantes de vivienda protegida con la antelación que se fije reglamentariamente.
2. Sin perjuicio de lo que se desarrolle reglamentariamente, no será necesaria la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida en los siguientes supuestos:
 - a) Personas afectadas por realojos urbanísticos.
 - b) Adquirentes y arrendatarios de vivienda protegida en segunda transmisión entre particulares.
 - c) Los promotores de una única vivienda unifamiliar para uso propio.
 - d) Las personas que accedan a programas específicos de integración social.
 - e) Las personas que permuten sus viviendas protegidas.
 - f) Las personas que se acojan a los tipos especiales previstos en el apartado 6 del artículo 7 de esta Ley Foral, que se adjudicarán conforme a los criterios previstos en su reglamentación específica.

Artículo 30. *Exclusión del Censo.*

1. Son causas de exclusión del Censo de solicitantes de vivienda protegida, sin perjuicio de otras que se regulen reglamentariamente:
 - a) La voluntad expresa del solicitante.
 - b) El visado del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento de una vivienda protegida.
 - c) La renuncia a la vivienda protegida adjudicada, sin causa justificada, en un número de ocasiones que se fijarán reglamentariamente. Asimismo, se establecerán las causas que justifican la renuncia.
 - d) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas que dan derecho a estar inscrito en el Censo.
 - e) La revocación de la inscripción por constatación ulterior del incumplimiento originario de las condiciones de acceso al Censo.
 - f) La falta de renovación de la vigencia de la inscripción en el Censo en el plazo de dos años fijado en el artículo 28 de esta Ley Foral.
 - g) Figurar como solicitante de vivienda protegida en más de una solicitud.
 - h) La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos.
 - i) La falta de comunicación de los datos relativos a las variaciones de la situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes en el plazo de dos meses desde que tales variaciones se hubieran producido, cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

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

Sección 2.ª: Procedimiento de adjudicación

Artículo 31. Procedimiento de adjudicación.

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

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

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

3. Cada vivienda que no llegue a adjudicarse dentro de una reserva por falta de solicitantes que cumplan los requisitos exigidos acrecerá, en su caso, la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, salvo que su lista de espera sea igual o menor que la correspondiente a la reserva para empadronados en el mismo municipio de ubicación de la promoción, en cuyo caso se atribuirá a esta última.

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

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

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

7. Concluido el proceso de baremación de las solicitudes, si el número de solicitantes supera al de viviendas a adjudicar, se concederá, mediante anuncio inserto al efecto en el Sitio web previsto en el artículo 37 de esta Ley Foral, un plazo de diez días para que los solicitantes puedan formular alegaciones.

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

Artículo 32. Visado de los contratos.

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

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

2. Asimismo, con el visado de los contratos se asegurará que el promotor de las viviendas ha cumplido con las obligaciones informativas establecidas para la venta o el arrendamiento establecidas en la presente Ley Foral.

Sección 3.ª: Procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada

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

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

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

3. Si esta obligación no resulta satisfecha en el plazo de seis meses a partir del momento de la solicitud, podrá solicitarse la descalificación anticipada de la vivienda inadecuada en el plazo máximo de 3 meses. Por otra parte, si el solicitante renuncia a la vivienda adecuada que le haya sido ofrecida, no podrá volver a solicitar nuevamente el cambio de vivienda al amparo de lo establecido en este artículo hasta transcurrido un año contado desde la fecha de la renuncia.

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

TÍTULO IV: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS VIVIENDAS

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

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

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

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

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

personas, instrumentando la aplicación en Navarra de la normativa edificatoria emanada de las Directivas comunitarias y del Código Técnico de la Edificación.

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

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

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

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

2. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas, y referirse a posibilitar, entre otros aspectos que reglamentariamente se determinen, la obtención o mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, los derribos de edificaciones que deban realizarse en desarrollo del planeamiento urbanístico, la creación de nuevas viviendas como resultado de la segregación o división de las existentes, la accesibilidad universal y diseño para todas las personas eliminando las barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente.

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

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

TÍTULO V: INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD SOBRE LAS VIVIENDAS

CAPÍTULO I: Información y publicidad en materia de vivienda

Artículo 36. *Obligaciones informativas y de publicidad.*

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

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

3. Son requisitos de la publicidad y la información sobre viviendas protegidas:
 - a) Se facilitará la información prevista en el Capítulo II del presente Título, al formalizarse la venta, el alquiler o la cesión por cualquier título oneroso de viviendas protegidas.
 - b) Los promotores de viviendas protegidas y quienes se dediquen a la venta de las mismas en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional deberán proporcionar a los interesados en adquirirlas información previa sobre el contrato cuya suscripción proponen, con una antelación mínima de dos días respecto del día previsto para suscribirlo.
 - c) Se prohíbe hacer publicidad de viviendas protegidas con carácter previo a la obtención de la correspondiente calificación provisional.
4. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:
 - a) La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.
 - b) La descripción de la vivienda, la superficie útil, la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta, cuando proceda.
 - c) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación, cuando proceda.
 - d) Entidad financiera o Compañía de Seguros que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

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

1. El Gobierno de Navarra creará y mantendrá actualizado en Internet un sitio web, bajo la dependencia del Departamento competente en materia de vivienda, en el que figurará información general sobre las diferentes actuaciones protegibles en materia de vivienda. El acceso a dicho sitio se realizará a través del Portal de servicios Web del Gobierno de Navarra.
2. El sitio web informativo en materia de vivienda permitirá a los ciudadanos la realización de trámites administrativos a través de vía telemática, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra .
3. Asimismo, conforme a lo que reglamentariamente se determine, dicho sitio web permitirá a los ciudadanos inscribirse y relacionarse con la Administración en todas las cuestiones relacionadas con el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

CAPÍTULO II: Información a ofrecer en la de venta y arrendamiento de vivienda

Artículo 38. *Superficie.*

1. La superficie de las viviendas objeto de publicidad se expresará en metros cuadrados útiles y en metros cuadrados construidos con parte proporcional de elementos comunes, especificando en todo momento a cuál de las dos circunstancias se refiere. Cuando se refiera a la superficie útil, en los edificios constituidos o que se constituyan en régimen de propiedad horizontal no podrá computarse la parte proporcional de los elementos comunes en la extensión que se atribuya a cada una de las viviendas.
2. En la publicidad, se precisará si la superficie indicada comprende la de los anejos situados fuera del espacio delimitado de la vivienda. En caso de que así sea, deberá ofrecerse información separada sobre la propia superficie útil de los anejos y la concreta ubicación de los mismos.

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

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

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

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

c) Características esenciales de la vivienda: Plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda, que tendrán que constar separadamente; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante, orientación principal, grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético con que cuenta y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte; certificación energética del proyecto del edificio en que se enclava la vivienda si ésta no se encuentra terminada, y si lo está, certificado de eficiencia energética del edificio terminado. De igual forma deberá informarse sobre los elementos de accesibilidad universal y diseño para todos de los que dispone la vivienda y el entorno en que se encuentra.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y certificado emitido por el administrador de la finca de encontrarse el vendedor al corriente de los pagos a la Comunidad de Propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen

de propiedad horizontal, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios con relevancia económica para el comprador en el momento de la compraventa.

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

1. En el arrendamiento de vivienda hay que proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, tanto física como jurídica, así como de las condiciones básicas del contrato.
2. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:
 - a) Descripción de la vivienda, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.
 - b) El precio total de la renta y de otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación.
 - c) Plazo del arrendamiento.
 - d) Forma de actualización del precio de la renta a lo largo del plazo del arrendamiento.
 - e) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.
 - f) Nivel de accesibilidad universal y diseño para todas las personas de la vivienda y su entorno.

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

1. Las condiciones particulares del contrato de compraventa y arrendamiento deberán reflejar el contenido de la información suministrada al comprador conforme a lo previsto en la presente Ley Foral. En caso de variación de la superficie en perjuicio del comprador, éste tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.
2. Reglamentariamente se establecerán las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas.
3. Asimismo, se establecerá reglamentariamente la documentación de entrega obligatoria por el transmitente de la vivienda protegida al adjudicatario, adquirente o arrendatario.

CAPÍTULO III: Sistema arbitral de consumo

Artículo 42. *Sistema Arbitral de Consumo.*

1. La resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al Sistema Arbitral de Consumo previsto en la Ley Foral 7/2006, de 20 de junio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios .
2. Las Administraciones públicas de Navarra fomentarán el uso del Sistema Arbitral de Consumo para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de vivienda.
3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, en los concursos convocados por las Administraciones públicas para la enajenación de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas, se valorará favorablemente el compromiso de los licitadores a adherirse al Sistema Arbitral de Consumo.

TÍTULO VI: CONTROL Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE**CAPÍTULO I: Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas****Artículo 43.** *Duración del régimen de protección.*

1. Con carácter general, el régimen de las viviendas protegidas construidas y calificadas en régimen de propiedad y en régimen de arrendamiento con opción de compra, tendrá un período de vigencia de treinta años, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva. No se admitirá la descalificación anticipada de viviendas protegidas, excepto en los supuestos previstos en el artículo 33 de la presente Ley Foral.

2. La duración del régimen de las viviendas de protección oficial construidas y calificadas en régimen de arrendamiento será de quince años, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva.

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

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

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

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

- a) Las transmisiones de propiedad o derechos reales que sean consecuencia de procedimientos de división o de ejecución patrimonial.
- b) Las adquisiciones mortis causa.
- c) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, así como las aportaciones a la sociedad conyugal o al patrimonio común de la pareja estable.

Artículo 45. *Comunicación de las transmisiones.*

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

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

2. Si la transmisión es onerosa, la comunicación expresará el precio y forma de pago proyectados y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos identificativos de los interesados en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para disfrutar de la vivienda protegida.

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

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

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

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

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

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

Artículo 47. *Permuta de viviendas protegidas.*

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

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

- a) La titularidad de la vivienda debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de las personas interesadas en la permuta.
- b) Se deberá solicitar autorización previa al Departamento competente en materia de vivienda.
- c) Las personas interesadas en la permuta deben cumplir con los requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas establecidos para las segundas transmisiones.
- d) No se autorizarán las permutas hasta transcurridos tres años desde la fecha de calificación definitiva de las viviendas objeto de permuta.
- e) En todo caso, el precio de las viviendas será el máximo en función del módulo sin ponderar para el año en que se produzca la permuta.

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

Artículo 48. *Prohibición de sobreprecios.*

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

Artículo 49. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. Corresponden al Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos. A estos efectos, el Departamento competente en materia de vivienda, podrá designar a una sociedad instrumental u organismo público beneficiario de la vivienda obtenida en ejercicio de estos derechos.

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

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

1. Se reconoce al Departamento competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el derecho de tanteo legal sobre la vivienda protegida durante el plazo de cuarenta días a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la correspondiente comunicación, salvo que la misma sea incompleta o defectuosa.
2. Cuando la transmisión afecte a la totalidad de la propiedad de la vivienda protegida, el Departamento competente en materia de vivienda deberá, con carácter previo a pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo, comprobar en el Censo de solicitantes la existencia de demanda de vivienda protegida en la localidad donde se ubique la vivienda que se pretende transmitir.
3. Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo legal, el Departamento competente en materia de vivienda podrá notificar a la persona interesada la renuncia a su ejercicio, en cuyo caso la transmisión podrá llevarse a cabo de inmediato, salvo que se haya establecido un derecho de tanteo convencional.
4. Cuando el Departamento competente en materia de vivienda ejercite el derecho de tanteo o retracto, especificará, en el acto por el que se ejercita dicho derecho, que la sociedad instrumental u organismo público beneficiario de la vivienda deberá hacerse cargo del pago del precio de la adquisición, abonando directamente el importe del mismo al vendedor de la vivienda y de los anejos, en su caso.

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

1. Se reconoce al Departamento competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el retracto legal sobre la vivienda protegida en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando no se haya efectuado la comunicación prevista en el artículo 45 de la presente Ley Foral.
 - b) Cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos establecidos para la comunicación.
 - c) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca después de caducar los efectos de la comunicación prevista en el artículo 45 de la presente Ley Foral, o cuando se haya realizado en condiciones distintas de las comunicadas.
 - d) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca dentro del plazo que tiene el Departamento para el ejercicio del derecho de tanteo.
2. Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir de la entrega en el Departamento competente en materia de vivienda de la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real o, en su caso, desde que se tuviera conocimiento de la transmisión de la vivienda protegida.

CAPÍTULO II: Expropiación forzosa**Artículo 52.** *Causas de expropiación.*

1. Podrán ser causas justificativas de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad cualquiera de los siguientes hechos:
 - a) Desatender un requerimiento para destinar efectivamente la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.
 - b) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente durante un plazo superior a un año sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
 - c) Falsear los datos exigidos para acceder a la vivienda protegida.
2. Asimismo, se podrá considerar causa justificativa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad el incumplimiento de los plazos previstos para urbanizar o edificar terrenos destinados a vivienda protegida. Estos plazos serán los previstos en el Plan General Municipal

del municipio donde radiquen los terrenos y, en su defecto, los establecidos en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo .

Artículo 53. *Título expropiatorio.*

El título que habilita la expropiación y determina la existencia de la causa de expropiación forzosa en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo anterior, será la Resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción tipificada en la presente Ley Foral. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria.

Artículo 54. *Efectos.*

1. La persona expropiada tendrá derecho a una indemnización consistente en el valor de la vivienda y anejos vinculados, según su valor como vivienda protegida en segunda transmisión, deducido el importe de las cargas y/o gravámenes que pudieran afectar a la vivienda.
2. El beneficiario de la expropiación será el Departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental que aquél designe.
3. Una vez finalizado el procedimiento expropiatorio, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental designada al efecto siguiendo lo establecido en la disposición adicional segunda de esta Ley Foral.

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

1. Podrá ser causa justificativa de expropiación forzosa la necesidad de adaptar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas prevista por la legislación sectorial aplicable.
2. La Administración expropiante será el Ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la Comunidad de Propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.
3. El proyecto que incluya la previsión de la expropiación se tramitará mediante un Plan Especial, y deberá contener un informe técnico y una memoria que acredite y concrete la necesidad de expropiación, que analice las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe otra alternativa viable que pudiera evitar la expropiación, e incluirá una descripción material y jurídica de los bienes y derechos que se considera necesario expropiar.
4. La aprobación del Plan Especial llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

CAPÍTULO III: Inspección, defensa y restauración de la legalidad y régimen sancionador

Artículo 56. *Principios generales.*

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

Sección 1.ª: Inspección y restablecimiento de la legalidad**Artículo 57. Actuación inspectora.**

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

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

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

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

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

Artículo 58. Actas de inspección.

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

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

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

Artículo 59. Funciones.

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

- a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley Foral, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Foral de Navarra, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
- b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.
- c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección restablecimiento de la legalidad que procedan.

Artículo 60. Colaboración de la Policía Foral.

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

Artículo 61. Ejecución forzosa.

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

Artículo 62. Multas coercitivas.

1. El Departamento competente en materia de vivienda podrá imponer multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley Foral y de las resoluciones administrativas dictadas para el cumplimiento de lo que ésta dispone.
2. La imposición de multas coercitivas exigirá la formulación previa de un requerimiento escrito, en el cual se indicará el plazo del que se dispone para el cumplimiento de la obligación y la cuantía de la multa que puede imponerse. En cualquier caso, el plazo será suficiente para cumplir la obligación, siendo posible la imposición de hasta doce sucesivas multas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, según sean las medidas previstas.
3. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración foral podrá ejecutar subsidiariamente la obligación requerida al interesado, con cargo a su patrimonio.
4. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en concepto de sanción.
5. En caso de impago de las multas coercitivas, éstas podrán exigirse por la vía de apremio.

Sección 2.ª: Régimen sancionador**Subsección 1.ª: Infracciones****Artículo 63. Infracciones administrativas.**

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en esta Ley Foral, tipificadas y sancionadas por ella.
2. Las responsabilidades administrativas derivadas de la comisión de una infracción son compatibles con la exigencia al infractor del restablecimiento de la legalidad y la reparación de los daños causados.
3. Las infracciones en materia de vivienda se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 64. Infracciones leves.

Son infracciones leves:

1. No formalizar los datos legalmente exigidos en el Libro del Edificio que corresponda a las viviendas protegidas, o no entregar dicho Libro en el momento previsto en la legislación aplicable.
2. No respetar el plazo establecido para la firma de los contratos de compraventa o arrendamiento de vivienda protegida.
3. No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas protegidas.
4. Ocupar las viviendas protegidas antes de su calificación definitiva sin autorización expresa de la Administración.
5. Suministrar agua, gas o electricidad a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación como vivienda protegida, o de la cédula de habitabilidad o documento que haga sus veces.
6. No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea inferior a un año.

7. Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período inferior a seis meses y superior a tres.
8. No proporcionar la información prevista en el Capítulo II del Título V de la presente Ley Foral para la compra o arrendamiento de viviendas protegidas, cuando dicha omisión no induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.
9. No presentar para su visado los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas.
10. Omitir la notificación obligatoria de las modificaciones no sustanciales en los laboratorios de edificación que puedan alterar las condiciones de la acreditación, así como la actualización del libro de acreditación y los programas de contraste o calibración.
11. Retrasarse injustificadamente en la presentación para su visado de los contratos de compra-venta o adjudicación de viviendas protegidas.
12. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, ocultar datos o suscribir declaraciones falsas en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, cuando el falseamiento, la ocultación de datos o la suscripción de declaración falsa no sean determinantes para la adjudicación, sin perjuicio de la denegación por este motivo del visado del contrato de compra-venta o arrendamiento.
13. No cumplir el transmitente de una vivienda protegida con el deber de entregar al Departamento competente en materia de vivienda la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real, en el plazo máximo de dos meses fijado en la presente Ley Foral.
14. Presentar planos, memorias o cualquier otro documento necesario para acogerse a cualquiera de las actuaciones protegibles establecidas en esta Ley Foral no ajustados a la realidad.
15. La temeridad en la denuncia, así como la denuncia falsa, de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley Foral.
16. La realización de obras en las viviendas protegidas sin la autorización correspondiente que no supongan incremento de superficie útil de la vivienda y sean susceptibles de legalización.
17. La incomparecencia no justificada o la aportación de documentación de forma defectuosa en actuaciones que se tramiten por presunta infracción de la presente Ley Foral.
18. Hacer publicidad de viviendas protegidas sin haber obtenido su calificación provisional.
19. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en arrendamientos de viviendas protegidas así como de sus habitaciones y/o anejos, o en la venta de estos últimos.
20. No presentar ante el Departamento competente en materia de vivienda el contrato de alquiler de habitación de vivienda protegida y/o de cualquiera de sus anejos.
21. No presentar ante el Departamento competente en materia de vivienda el contrato de compra-venta de cualquiera de los anejos de una vivienda protegida.
22. No comunicar la modificación de los datos incluidos en la comunicación previa de inicio de la actividad como entidad de control de calidad de la edificación, o en la declaración responsable, en el caso de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, cuando esa falta de comunicación afecte a datos que no se consideren esenciales para el ejercicio de la actividad.

Artículo 65. Infracciones graves.

Son infracciones graves:

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

2. Negarse injustificadamente a facilitar comprobaciones de la Administración.
3. No presentar para su visado los contratos de compraventa o adjudicación en propiedad de viviendas protegidas.
4. Celebrar negocios jurídicos encaminados a la transmisión de la propiedad, parte alícuota de la misma o derechos reales sobre viviendas protegidas sin cumplir los requisitos exigidos por la normativa aplicable.
5. Arrendar una vivienda protegida a quien no reúna los requisitos exigidos por la normativa aplicable.
6. Arrendar o vender conjuntamente una vivienda y un local no incluido como anejo en la cédula de calificación definitiva como vivienda protegida.
7. Arrendar o vender como vivienda, inmuebles o locales que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.
8. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en compraventas de viviendas protegidas.
9. No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea igual o superior a un año.
10. Utilizar la vivienda protegida para usos no autorizables legalmente.
11. Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período igual o superior a seis meses.
12. No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido.
13. No desocupar la vivienda protegida en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración competente.
14. No proporcionar la información prevista en el Capítulo II del Título V de la presente Ley Foral para la compra o arrendamiento de viviendas protegidas, cuando dicha omisión induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.
15. No contratar los seguros obligatorios para viviendas protegidas.
16. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad de viviendas protegidas.
17. Impedir la calificación como protegida de una vivienda que debiera acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.
18. Incumplir, por acción u omisión, las obligaciones establecidas en requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos de construcción de viviendas protegidas, debidamente probados, que sean denunciados en los tres años siguientes a la fecha de la calificación definitiva y no se encuentren cubiertos por los seguros a que se refiere la legislación básica de ordenación de la edificación.
19. No facilitar que las viviendas protegidas, una vez entregadas a sus usuarios puedan acceder a los servicios de suministro de agua, electricidad, saneamiento, calefacción y, en su caso, ascensor, cuando las causas sean imputables al promotor, quien a estos efectos se responsabilizará de las acciones y omisiones de los demás agentes de la edificación que hayan intervenido en la promoción.
20. La realización de obras en las viviendas protegidas sin la autorización correspondiente que supongan incremento de la superficie útil de la vivienda o no sean susceptibles de legalización.
21. Adjudicar viviendas protegidas no respetando de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido en esta Ley Foral.
22. Ejecutar las obras de construcción de viviendas protegidas de modo sustancialmente diferente al previsto en el proyecto aprobado.
23. Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de viviendas protegidas.

24. Privar a la vivienda de sus condiciones de habitabilidad, cuando no se atienda el oportuno requerimiento para restituirlas en el plazo que se dicte.

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

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

Artículo 66. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

1. Falsear los datos exigidos para acceder a viviendas protegidas o para obtener ayudas públicas a la vivienda, cuando el falseamiento sea efectuado por un promotor para beneficiar fraudulentamente a uno o varios potenciales adquirentes, sin perjuicio de la revisión de oficio de las adjudicaciones cuando el falseamiento haya sido determinante para las mismas.
2. Impedir la calificación como protegidas de varias viviendas que debieran acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.
3. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad, cuando de la vulneración se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.
4. Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación, o de entidad de control de calidad de la edificación, sin haber efectuado la preceptiva declaración responsable o comunicación previa, respectivamente.

Subsección 2.^a: Sanciones

Artículo 67. *Sanciones.*

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

- a) Infracciones leves: multa desde 300 hasta 3.000 euros.
- b) Infracciones graves: multa desde 3.001 hasta 30.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa desde 30.001 hasta 300.000 euros.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas reglamentariamente.

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

- a) La inhabilitación del infractor para promocionar viviendas protegidas o realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayudas públicas durante un plazo máximo de uno, tres o cinco años, según se trate de infracciones leves, graves o muy graves, respectivamente.
- b) La inhabilitación del infractor para poder resultar adjudicatario, adquirente o beneficiario de una vivienda protegida durante un plazo máximo de uno, tres o cinco años, según se trate de infracciones leves, graves o muy graves, respectivamente.
- c) La devolución del sobreprecio, prima y, en general, de cualquier otra cantidad distinta indebidamente percibida, a la persona que las hubiera entregado.
- d) Expropiación forzosa de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 52 a 54 de esta Ley Foral.

3. Cuando el beneficio que resulte de la comisión de la infracción sea superior al importe de la multa, ésta será incrementada hasta alcanzar una cantidad que sea, como mínimo, equivalente al beneficio obtenido, y como máximo al duplo del mismo.
4. Las infracciones que conlleven incumplimiento de las condiciones establecidas para acceder a viviendas protegidas o a las ayudas públicas darán lugar, además, a la obligación de reintegrar las ayudas indebidamente percibidas, previa actualización de sus cuantías.
5. Pueden agravar o atenuar la responsabilidad:
 - a) La trascendencia de la infracción para la seguridad de las viviendas o la salud de los usuarios.
 - b) Los beneficios económicos obtenidos a consecuencia de la infracción.
 - c) La repercusión social de los hechos.
 - d) La intencionalidad del infractor.
 - e) Los perjuicios ocasionados a la Administración o a los usuarios.
 - f) La reincidencia en el término de dos años en una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
 - g) La existencia de reiteración.

Subsección 3.ª: Reglas de procedimiento

Artículo 68. *Responsabilidad de las infracciones.*

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente Ley Foral las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de la infracción.
2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.
3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico.

Artículo 69. *Plazos de prescripción.*

1. Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley Foral prescriben en los siguientes plazos:
 - a) Infracciones: leves al año, graves a los dos años y muy graves a los tres años.
 - b) Sanciones: por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.
2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que fueron cometidas, o, si se ignorase, desde el día en que se manifestaran señales externas que hubieran permitido incoar expediente. Dicho plazo se interrumpirá cuando llegue a conocimiento del interesado la incoación del expediente, o cuando se remitan las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal.
3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día en que se notifiquen. Dicho plazo se interrumpirá cuando se notifique al sancionado, personalmente o por edicto, el inicio del procedimiento de ejecución.
4. La acción para el restablecimiento de la legalidad prescribirá a los diez años.

Artículo 70. *Medidas cautelares.*

Son medidas cautelares:

1. La orden de suspensión de las obras de edificación, previo requerimiento al promotor.

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

Artículo 71. Procedimiento.

1. El Departamento competente en materia de vivienda ejercerá la potestad sancionadora y la función inspectora en materia de vivienda, velando por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y disposiciones complementarias.
2. En lo no previsto específicamente en esta Ley Foral o en la reglamentación de desarrollo, será de aplicación el procedimiento sancionador previsto en la legislación foral general o, en su defecto, en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 72. Viviendas desocupadas.

1. Se considerará desocupada la vivienda cuando la ausencia de sus adquirentes u ocupantes legítimos no sea transitoria, intermitente o provisional.
2. A efectos de prueba de la falta de ocupación de la vivienda, podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes factores:
 - a) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y energía eléctrica.
 - b) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
 - c) Utilización habitual de otros lugares para comunicaciones telefónicas e informáticas de tipo domiciliario.
 - d) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.
 - e) Declaraciones y comprobaciones de agentes de la autoridad.
 - f) Declaraciones de los vecinos del inmueble o de inmuebles cercanos.
 - g) Negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración, cuando no se aprecie ninguna causa verosímil que pudiera fundarla y consten también otros indicios de falta de ocupación.
3. El Departamento competente en materia de vivienda colaborará con los Ayuntamientos para determinar las viviendas vacías susceptibles de gravamen tributario por tal causa, y de ser susceptibles de inclusión en la Bolsa de alquiler prevista en la presente Ley Foral.
4. La colaboración prevista en el apartado precedente podrá adoptar, entre otras, las siguientes modalidades:
 - a) Actuaciones de control e inspección por parte de la unidad administrativa prevista en el artículo 57 de la presente Ley Foral.
 - b) Intercambio de datos e informaciones.
 - c) Convenios de asistencia económica y técnica para la elaboración de registros de viviendas desocupadas.
5. Las empresas o entes suministradores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía estarán obligadas a suministrar al Departamento competente en materia de vivienda cuantos datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la ocupación de las viviendas recabe éste.

La cesión de aquellos datos de carácter personal, objeto de tratamiento, que se debe efectuar al Departamento competente en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en esta Ley Foral, no requerirá el consentimiento del afectado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal .

Artículo 73. *Infracciones independientes o conexas.*

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

Artículo 74. *Conductas constitutivas de delito o falta.*

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

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

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

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

Disposición Adicional Primera. *Requisitos para el acceso en propiedad en segunda transmisión y de alquiler de vivienda protegida entre particulares.*

1. En el caso de acceso en propiedad en segunda transmisión y de alquiler de vivienda protegida entre particulares, serán requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida los siguientes:

a) Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes o arrendatarios no superen 6,5 veces el IPREM, en el último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca la transmisión o el arrendamiento.

b) Que los adquirentes o arrendatarios, o cualquier otro miembro de su unidad familiar no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los requisitos de inadecuación y ofrecimiento establecidos en el artículo 17 .

2. En el caso de viviendas protegidas calificadas definitivamente para el alquiler, los ingresos máximos de los arrendatarios previstos en el apartado anterior no podrán ser superiores a los establecidos conforme al momento de la solicitud de la calificación provisional del correspondiente expediente, sin perjuicio de las prórrogas de los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, en cuyo caso los ingresos máximos del arrendatario no podrán ser superiores a los señalados en el apartado 1 esta disposición adicional.

Disposición Adicional Segunda. *Modo de adjudicar viviendas obtenidas por el Gobierno de Navarra.*

Las viviendas adquiridas en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 de la presente Ley Foral, así como las obtenidas por el Gobierno de Navarra en ejercicio de los derechos de adquisición preferente y de la potestad expropiatoria establecidos en esta Ley Foral, se adjudicarán atendiendo a las necesidades generadas en la ejecución de las políticas de vivienda de las diferentes Administraciones públicas. El mismo objetivo orientará la gestión de la Bolsa de alquiler.

Disposición Adicional Tercera. *Revisión de porcentajes, cuantías y plazos.*

Las cifras relativas a porcentajes, cuantías y plazos de los artículos 17, 18, 20, 23, así como del Capítulo III del Título III de la presente Ley Foral, podrán revisarse por vía reglamentaria en función de factores relacionados con la evolución constatada de la demanda, la situación del mercado inmobiliario y de la experiencia que proporcione la implantación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Disposición Adicional Cuarta. *Anejos de viviendas protegidas.*

A cada vivienda protegida podrán vincularse, como anejos jurídicamente inseparables de la misma, trasteros de superficie útil total no superior a 15 metros cuadrados y una plaza de garaje.

Disposición Adicional Quinta. *Excepción al requisito de aval o fianza para entidades instrumentales del Gobierno de Navarra.*

Las entidades instrumentales del Gobierno de Navarra que promuevan viviendas protegidas o la urbanización de terrenos aptos para albergarlas no estarán obligadas a constituir fianza o aval específico para percibir cualesquiera cantidades en concepto de subvención o anticipo de la misma que vayan destinadas a actuaciones propias de su objeto social.

Disposición Adicional Sexta. *Regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

Reglamentariamente se regulará el funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida. En tanto no se desarrolle dicha regulación, las viviendas protegidas se seguirán adjudicando mediante convocatoria pública.

Disposición Adicional Séptima. *Adquisición de vivienda para actuaciones de carácter social.*

En las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo sobre suelo de titularidad municipal, el Ayuntamiento podrá adquirir hasta el 15 por 100 del total de las viviendas de la promoción para alquilarlas o cederlas, al menos durante un periodo de 5 años, de acuerdo con sus objetivos de política municipal de vivienda. Si transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento opta por la enajenación de las viviendas, ésta se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en la presente Ley Foral.

Disposición Adicional Octava. *Precios máximos de venta y renta.*

En tanto no se dicte el correspondiente desarrollo reglamentario, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas serán los siguientes:

1. Los precios máximos de adjudicación o venta de las viviendas protegidas cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, en segunda y posteriores transmisiones, o en primera transmisión cuando haya transcurrido al menos un año desde la fecha de calificación definitiva, siempre en función del módulo sin ponderar vigente en el momento de la suscripción del contrato, serán los siguientes:

a) Para viviendas de protección oficial: 1,3 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,52 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

b) Para viviendas de precio tasado: 1,5 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,6 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

2. La renta anual máxima para las viviendas de protección oficial cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, y que sean calificadas definitivamente en régimen de alquiler, será el equivalente al 4,5 por 100 del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento para las segundas transmisiones de vivienda y anejos vinculados, porcentaje que se podrá modificar reglamentariamente atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario y de coyuntura económica. Los promotores y arrendatarios de tales viviendas podrán acceder a las subvenciones para las viviendas de protec-

ción oficial de régimen especial previstas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial .

3. Los apartamentos en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas, cuyos precios máximos de renta se calcularán conforme lo dispuesto en los puntos anteriores, podrán optar a las ayudas previstas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial , para las viviendas de protección oficial en régimen general y especial en función de su calificación como vivienda de precio tasado o protección oficial respectivamente.

4. El importe resultante conforme lo dispuesto en el apartado 2 de la presente disposición, será la renta anual máxima para todas las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de propiedad que sean arrendadas por propietarios particulares.

Disposición Adicional Novena. *Sistema Público de Alquiler.*

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley Foral, se entenderán incluidas dentro del sistema público de alquiler las viviendas protegidas que tengan un contrato visado de arrendamiento, las viviendas incluidas en la Bolsa de alquiler y las viviendas cuyos inquilinos disfruten de la renta básica de emancipación de los jóvenes o que participen en cualquier otro programa de alquiler financiado con fondos públicos.

Disposición Transitoria Primera. *Autorización administrativa de desocupación de la vivienda protegida.*

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 8 de esta Ley Foral, se entenderá que existe justa causa en la desocupación de la vivienda protegida cuando la persona propietaria o arrendataria de dicha vivienda protegida deba trasladarse por necesidades familiares, laborales o personales, debidamente justificadas, a otro domicilio, siempre que la duración del plazo de desocupación sea inferior a un año.

Disposición Transitoria Segunda. *Régimen transitorio de protección.*

Las condiciones de transmisión, los plazos de duración del régimen de protección y de limitación del precio de renta de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, cuya calificación provisional se hubiera solicitado antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, serán las establecidas en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra , y en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial .

Disposición Transitoria Tercera. *Ingresos mínimos.*

Mientras no se dicte un desarrollo reglamentario específico al respecto, los ingresos mínimos para optar a viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, serán de 3.000 euros, 12.000 euros para el acceso en propiedad a dichas viviendas, y 15.000 euros para el acceso a las viviendas de precio tasado, computados conforme a lo dispuesto en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial . El cumplimiento de este requisito deberá acreditarse en el último periodo impositivo cuyo plazo de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se inicie el plazo de presentación de solicitudes para la adjudicación de las viviendas.

Disposición Transitoria Cuarta. *Requisitos mínimos de acceso a viviendas protegidas incluidas en promociones cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral.*

1. El baremo y los requisitos generales de acceso a las viviendas protegidas previstos en la presente Ley Foral, serán de aplicación a todas las convocatorias de vivienda protegida cuyo procedimiento de adjudicación no se haya iniciado con anterioridad a su entrada en vigor.
2. En las convocatorias cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, serán de aplicación los requisitos generales de acceso previstos en la misma, a todos los contratos de adquisición, adjudicación o arrendamiento en primera transmisión de vivienda protegida que se presenten para su visado administrativo a partir del 1 de enero de 2011, debiéndose acreditar el cumplimiento de dichos requisitos en la fecha de presentación a visado del correspondiente contrato.
3. A los efectos de lo dispuesto en esta disposición, se entenderá que se ha iniciado el procedimiento de adjudicación cuando se haya publicado algún anuncio de la convocatoria en cualquiera de los dos diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra de mayor difusión.

Disposición Transitoria Quinta. *Condiciones de acceso a viviendas protegidas en alquiler destinadas a mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral.*

1. Los requisitos para acceder a las promociones de viviendas de protección oficial de alquiler para mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral son:

- a) Que al menos uno de los miembros de la unidad familiar arrendataria alcance 60 años de edad.
- b) Que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 2,5 ó de 5,5 veces el IPREM, según que tales promociones estén acogidas a los regímenes especial o general de vivienda de protección oficial.
- c) Que el arrendatario esté empadronado en Navarra con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.
- d) Que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 5,5 veces el IPREM en el caso de que se lleven a cabo nuevos contratos con inquilinos cuyo arrendamiento en las promociones referidas ha superado 5 años.

2. También podrán acceder a estas viviendas, con los requisitos señalados en los subapartados b), c) y d) del apartado anterior, las personas con discapacidad motriz grave que afecte a extremidades inferiores, siempre que el grado que de ella derive iguale o supere el 40 por 100, así como otras personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100.

Disposición Transitoria Sexta. *Procedimientos sancionadores ya iniciados.*

A los procedimientos sancionadores ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Disposición Transitoria Séptima. *Precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.*

Los precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral serán los que correspondan conforme a la normativa anteriormente aplicable, excepto lo dispuesto en el apartado 4 de la disposición adicional octava de esta Ley Foral.

Disposición Transitoria Octava. *Adaptación de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona al estándar mínimo de vivienda protegida.*

Se aplicará el estándar mínimo del 50 por 100 de vivienda protegida establecido con carácter general en el artículo 52 de Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona que hayan aprobado inicialmente la revisión o modificación del planeamiento dentro del plazo de seis meses, contados desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral, siempre y cuando la aprobación definitiva de dicha modificación o revisión se produzca en el plazo de dos años, contados desde la fecha en que se hubiera producido su aprobación inicial.

Disposición Transitoria Novena. *Régimen transitorio de las viviendas de precio pactado.*

Se podrá otorgar la calificación como viviendas de precio pactado, conforme a lo establecido en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y al resto de normativa que resulte de aplicación:

- a) A aquellas viviendas a promocionar en los suelos en los que así esté previsto en el planeamiento municipal aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral.
- b) A instancia del promotor para aquellas promociones de viviendas a construir sobre suelos no reservados a ningún régimen de protección por el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

Disposición Transitoria Décima. *Supresión de las viviendas de protección oficial de régimen especial.*

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la presente Ley Foral los adquirentes de vivienda de protección oficial con solicitud de calificación provisional posterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral con ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 2 veces IPREM recibirán una subvención equivalente al 16 por 100 del precio de la vivienda, garaje y trastero vinculados que adquieran.

Disposición Derogatoria Única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley Foral. En particular quedan derogadas las siguientes disposiciones:

- a) Ley Foral 9/2002, de 6 mayo, por la que se establecen los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra e incrementa las ayudas para su adquisición.
- b) El apartado correspondiente al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda que figura en el Anexo II de la Ley Foral 15/2004, de 3 de diciembre, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.
- c) Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.
- d) Ley Foral 9/2008, de 30 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

Disposición Final Primera

Se suprime el apartado 5 y se modifican los apartados 1, 2, 3 y 4 del artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que quedan redactados del siguiente modo:

“1. Los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial, prevista para un período de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Dicho porcentaje se elevará al 70 por 100 en los Planes Generales Municipales de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona. No obstante lo anterior, cuando se justifique que una actuación de urbanización

es objetivamente inviable, el anterior porcentaje se podrá reducir hasta el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial.

La fijación de estos usos residenciales se deberá concretar en la sectorización derivada de la ordenación estructurante, y se mantendrá con carácter de mínima en posteriores modificaciones y revisiones del planeamiento municipal. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo o los instrumentos de gestión urbanística fijarán en cada caso las parcelas concretas que se adscriben a tales usos residenciales.

2. Aquellos municipios de menos de 10.000 habitantes previstos por la nueva ordenación, distintos de los incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona, que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones, podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar dicha obligación.

Asimismo, cuando la modificación propuesta prevea un incremento de un número de viviendas igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbanos consolidados, los Ayuntamientos podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.

3. A efectos de cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida, se considera incremento de capacidad residencial cualquier aumento del número máximo de viviendas conforme al planeamiento vigente con anterioridad a cualquier modificación o revisión del mismo. Si en el planeamiento vigente no se estableciera un número máximo de viviendas, se entenderá que existe incremento de la capacidad residencial cuando se produzca un aumento en la edificabilidad residencial prevista en la modificación o revisión de dicho planeamiento.

4. En la distribución interna del estándar mínimo de vivienda protegida a que se refiere el presente artículo, al menos un 70 por 100 del total de las viviendas deberán ser de protección oficial."

Disposición Final Segunda

Se añade una disposición adicional décima a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que quedará redactada de la siguiente forma:

“Disposición adicional décima. Criterios mínimos de sostenibilidad.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entenderá que una actuación de urbanización obliga a revisar el planeamiento del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre por existir un impacto medioambiental de la actuación cuyos efectos significativos trascienden del concreto ámbito de la misma, cuando como resultado de las condiciones o determinaciones impuestas por la Declaración de Impacto Ambiental, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio constate que la actuación propuesta es contraria al modelo de ocupación y desarrollo de todo el ámbito territorial que se pretende modificar.”

Disposición Final Tercera

Se añade una disposición adicional undécima a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que quedará redactada de la siguiente forma:

“Disposición Adicional Undécima.-Estudio sobre la adecuación de vivienda protegida.

Los Ayuntamientos deberán acompañar a la aprobación inicial de la revisión de su Plan General Municipal un informe o memoria en el que se estudie y analice la adecuación de la tipología y tamaño de las viviendas protegidas previstas a la demanda existente.”

Disposición Final Cuarta

Modificación de la disposición adicional tercera del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La disposición adicional tercera del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, queda redactada del siguiente modo:

“La sociedad pública “Viviendas de Navarra, S.A.”, como sociedad instrumental del Gobierno de Navarra, gozará de exención en el Impuesto por las adquisiciones de viviendas o de partes alícuotas de ellas, que efectúe en los supuestos a que se refieren los artículos 17.5, 33 y 50 de la Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra.”

Disposición Final Quinta. *Habilitación reglamentaria.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta Ley Foral.

Disposición Final Sexta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley Foral entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S.M. el Rey, esta Ley Foral, ordeno su inmediata publicación en el Boletín Oficial de Navarra y su remisión al “Boletín Oficial del Estado” y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.