

## LEY FORAL 8/2004, DE 24 DE JUNIO, DE PROTECCIÓN PÚBLICA A LA VIVIENDA EN NAVARRA <sup>1</sup>

(Publicada en el Boletín Oficial de Navarra de 2 de julio de 2004)

---

<sup>1</sup>Téngase en cuenta lo establecido por la Disposición Adicional Octava de la Ley Foral 1/2008, de 24 de enero, de Presupuestos Generales de Navarra para el ejercicio del año 2008 .

A su vez, téngase en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley Foral 18/2005, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el ejercicio del año 2006 (BON de 30 de diciembre de 2005; BOE de 20 de enero de 2006; corr. err. Boletín Oficial de Navarra de 4 de enero de 2006) cuyo tenor literal es el siguiente:

“Las referencias contenidas en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda y disposiciones de desarrollo, al Salario Mínimo Interprofesional (SMI) se entenderán referidas al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) regulado en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía.”

# ÍNDICE

Preámbulo.....	4
<b>TÍTULO I: PRINCIPIOS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
<u>Artículo 1. Objeto.....</u>	8
<u>Artículo 2. Actuaciones protegibles.....</u>	8
<b>TÍTULO II: OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I: Concepto, características y tipología de la vivienda protegida.....</b>	<b>8</b>
<u>Artículo 3. Concepto de vivienda protegida.....</u>	8
<u>Artículo 4. Destino.....</u>	9
<u>Artículo 5. Superficie.....</u>	9
<u>Artículo 6. Precio máximo de venta y renta.....</u>	10
<b>CAPÍTULO II: Actividad pública de fomento en materia de vivienda.....</b>	<b>10</b>
<b>Sección 1.ª: Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda.....</b>	<b>10</b>
<u>Artículo 7. Objetivos generales.....</u>	10
<u>Artículo 8. Arrendamiento con opción de compra.....</u>	10
<u>Artículo 9. Fomento del alquiler.....</u>	11
<u>Artículo 10. Programas para la juventud.....</u>	11
<u>Artículo 11. Fomento de la rehabilitación.....</u>	11
<b>Sección 2.ª: Ayudas públicas.....</b>	<b>11</b>
<u>Artículo 12. Ayudas a la adquisición de vivienda protegida.....</u>	11
<b>TÍTULO III: CONDICIONES DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO I: Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas y fuentes de información sobre las mismas.....</b>	<b>12</b>
<u>Artículo 13. Requisitos generales de acceso a viviendas protegidas.....</u>	12
<u>Artículo 14. Requisitos específicos para viviendas de protección oficial.....</u>	13
<u>Artículo 15. Requisitos específicos para viviendas de precio tasado.....</u>	13
<u>Artículo 16. Requisitos específicos para viviendas de precio pactado.....</u>	14
<u>Artículo 17. Censo.....</u>	14
<b>CAPÍTULO II: Baremo obligatorio de acceso.....</b>	<b>14</b>
<b>Sección 1.ª: Reservas y tramos de renta.....</b>	<b>14</b>
<u>Artículo 18. Reservas.....</u>	14
<u>Artículo 19. Conceptos relativos a las reservas.....</u>	15
<u>Artículo 20. Tramos de renta.....</u>	16
<u>Artículo 21. Distribución de las viviendas por reservas y tramos de renta.....</u>	16
<b>Sección 2.ª: Procedimiento de puntuación y adjudicación.....</b>	<b>17</b>
<u>Artículo 22. Puntuaciones.....</u>	17
<u>Artículo 23. Procedimiento de adjudicación.....</u>	17
<b>TÍTULO IV: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS VIVIENDAS E INFORMACIÓN SOBRE LAS MISMAS.....</b>	<b>18</b>
<u>Artículo 24. Condiciones técnicas de construcción y rehabilitación.....</u>	18
<u>Artículo 25. Obligaciones informativas.....</u>	18
<b>TÍTULO V: CONTROL Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO I: Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas.....</b>	<b>19</b>
<u>Artículo 26. Duración del régimen de protección.....</u>	19
<u>Artículo 27. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer gratuitamente.....</u>	19
<u>Artículo 28. Comunicación de las transmisiones.....</u>	19
<u>Artículo 29. Prohibición de sobrepuestos.....</u>	20
<u>Artículo 30. Derechos de tanteo y retracto.....</u>	20

Artículo 31. <i>Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.</i> .....	20
Artículo 32. <i>Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.</i> .....	20
Artículo 33. <i>Causas de expropiación.</i> .....	21
<b>CAPÍTULO II: Defensa y restauración de la legalidad</b> .....	<b>21</b>
Artículo 34. <i>Principios generales.</i> .....	21
Artículo 35. <i>Infracciones leves.</i> .....	21
Artículo 36. <i>Infracciones graves.</i> .....	22
Artículo 37. <i>Infracciones muy graves.</i> .....	23
Artículo 38. <i>Sanciones y restauración de la legalidad.</i> .....	23
Artículo 39. <i>Plazos de prescripción.</i> .....	23
Artículo 40. <i>Medidas cautelares.</i> .....	24
Artículo 41. <i>Reglas de procedimiento.</i> .....	24
Artículo 42. <i>Viviendas desocupadas.</i> .....	24
Artículo 43. <i>Actuación inspectora.</i> .....	25
Disposición Adicional Primera. <i>Cambio de vivienda protegida inadecuada.</i> .....	25
Disposición Adicional Segunda. <i>Conceptos legales.</i> .....	26
Disposición Adicional Tercera. <i>Revisión de porcentajes y cuantías de baremo.</i> .....	26
Disposición Adicional Cuarta. <i>Anejos de viviendas protegidas.</i> .....	26
Disposición Adicional Quinta. <i>Condiciones edificatorias de viviendas protegidas.</i> .....	27
Disposición Adicional Sexta. <i>Tipos especiales de protección pública.</i> .....	27
Disposición Adicional Séptima. <i>Modo de adjudicar viviendas obtenidas por tanteo o retracto.</i> .....	27
Disposición Adicional Octava. <i>Excepción al requisito de aval o fianza para entidades instrumentales del Gobierno de Navarra.</i> .....	27
Disposición Adicional Novena. <i>Emigrantes retornados.</i> .....	27
Disposición Adicional Décima. <i>Prórrogas de arrendamientos.</i> .....	27
Disposición Adicional Undécima. <i>Baremos de viviendas protegidas en alquiler.</i> .....	27
Disposición Adicional Duodécima.....	28
Disposición Transitoria Primera. <i>Solicitudes de descalificación anticipada.</i> .....	28
Disposición Transitoria Segunda. <i>Plazos de régimen de protección y de venta o alquiler a precio libre.</i> .....	28
Disposición Transitoria Tercera. <i>Condiciones de transmisión de las viviendas de precio tasado.</i> .....	28
Disposición Transitoria Cuarta. <i>Momento inicial de vigencia del baremo obligatorio.</i> .....	28
Disposición Transitoria Quinta. <i>Necesidad de vivienda.</i> .....	28
Disposición Transitoria Sexta. <i>Momento inicial de vigencia de los coeficientes para viviendas protegidas.</i> .....	29
Disposición Transitoria Séptima. <i>Coeficientes de homogeneización.</i> .....	29
Disposición Transitoria Octava. <i>Módulos para 2004.</i> .....	29
Disposición Transitoria Novena. <i>Inadecuación de la vivienda.</i> .....	29
Disposición Derogatoria Única.....	29
Disposición Final Primera. <i>Modificación del artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</i> .....	30
Disposición Final Segunda. <i>Modificación del apartado 7 del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</i> .....	30
Disposición Final Tercera. <i>Modificación del apartado 2 del artículo 102 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</i> .....	30
Disposición Final Cuarta. <i>Medidas fiscales.</i> .....	30
Disposición Final Quinta. <i>Entrada en vigor.</i> .....	30

## Preámbulo

1. El objeto principal de esta Ley Foral es hacer efectivo en Navarra el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que reconoce el artículo 47 de la Constitución .

Para lograrlo, se hace preciso asir con decisión el problema de la escasez de vivienda protegida por sus dos cabos principales al mismo tiempo: potenciar la oferta de vivienda protegida, a la vez que se identifica y ajusta la demanda conforme a las necesidades reales. Y todo ello sin dejar de cuidar la calidad de la edificación y la urbanización, es decir, la calidad del futuro entorno vital de la sociedad Navarra.

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

La presente Ley Foral pretende unificar la fragmentaria regulación legal preexistente en esta materia. En particular, 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 7/1989, de 8 de junio, de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda , y la Ley Foral 13/2001, de 29 de mayo, por la que se regulan los plazos de descalificación voluntaria de viviendas de protección oficial.

Esta nueva regulación abarca aspectos tan trascendentales como la previsión de un baremo obligatorio de adjudicación, las limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de viviendas protegidas, los requisitos de los diversos tipos de vivienda protegida y el nuevo régimen sancionador, que inciden en ámbitos de reserva de Ley.

La Ley Foral se estructura en cinco Títulos: el primero, sobre principios generales ; el segundo, relativo a la oferta de vivienda protegida , que prevé sus características y medidas para potenciarla; el tercero, sobre condiciones de acceso a la vivienda protegida , incluyendo el hito de la introducción de un baremo general obligatorio; un cuarto relativo a condiciones constructivas e información sobre las mismas ; y un amplio título quinto dedicado específicamente al control del fraude .

2. El Título I describe las actuaciones protegibles en materia de vivienda, así como diversos aspectos de su régimen legal con relevancia pública, incluyendo medidas de fomento y control de calidad en materia de vivienda y suelo.

3. El Título II se destina a potenciar la oferta de vivienda protegida.

La Ley Foral completa y amplía la actual tipología, distinguiendo viviendas de protección oficial de régimen general y especial, viviendas de precio tasado y viviendas de precio pactado. Se prevén porcentajes máximos de repercusión del precio del suelo sobre las viviendas protegidas, y precios máximos para cada tipo determinados en función de coeficientes que permitan limitar con eficacia y realismo tanto el precio de las viviendas como el del suelo en el que se construyen.

El nuevo tipo de vivienda de precio pactado permitirá ampliar la oferta dirigida a personas de rentas medias que no pueden acceder al actual mercado libre sin hipotecar casi de por vida su capacidad de pago. Este objetivo se plantea de modo que no perjudique la prioridad de la oferta destinada a las rentas más bajas. A tal fin, se contempla un mecanismo de sustitución que incide sobre el segmento de precio tasado, evitando recaer sobre el estándar mínimo obligatorio del tipo protegido de menor precio, el de viviendas de protección oficial. Se fomenta además el incremento de los porcentajes totales de vivienda protegida mediante la exigencia de doblar la capacidad residencial sustitutiva de vivienda pactada con respecto a la sustituida en el segmento tasado. Por añadidura, este nuevo tipo permite a los

Ayuntamientos navarros un razonable margen de flexibilidad y responsabilidad al elaborar sus previsiones de vivienda protegida.

Los regímenes jurídicos de las viviendas protegidas se reconducen hacia un alto grado de homogeneidad sustancial, salvando lo que ha de ser realmente característico de cada tipo de vivienda protegida. Entre los regímenes respectivos de las viviendas de protección oficial y de las de precio tasado, median, como diferencias sustanciales, las relativas al precio máximo y los porcentajes reservados en cada promoción conforme al baremo general, sin perjuicio de eventuales peculiaridades técnicas o constructivas. A su vez, las viviendas de precio pactado se equiparan a las de precio tasado, con tres salvedades: la posibilidad de pactar el precio dentro de un límite máximo más elevado que el del resto de los tipos, la opción de convenir condiciones técnicas y constructivas añadidas, y la facultad de establecer un derecho de tanteo convencional a favor del Ayuntamiento.

La Ley Foral pretende fomentar en mayor medida la actividad rehabilitadora de los entornos urbanos y, en especial, los procesos de rehabilitación agrupada o conjunta. Se reconoce prioridad a las actuaciones en áreas calificadas de rehabilitación preferente. Las condiciones exigibles a las viviendas a rehabilitar se regularán conforme a criterios de flexibilidad y progresividad de las mejoras, dentro de los márgenes que permita la legislación básica aplicable, a fin de facilitar en la medida de lo posible su adaptación a las circunstancias peculiares de los cascos históricos.

El fomento del alquiler protegido constituye uno de los ejes de la nueva legislación en materia de vivienda.

Los alquileres con opción de compra pueden configurar una opción particularmente atractiva. Se prevén determinadas condiciones para que puedan ser consideradas actuaciones protegibles a los efectos de la Ley Foral. Se contempla específicamente la posibilidad de impulsar programas públicos en los que parte de los pagos se consideren efectuados a cuenta si finalmente se ejercita dicha opción.

La Ley Foral contiene una habilitación legal expresa para obtener viviendas a precios de mercado cuyo uso pueda ser objeto de cesión posterior a precios protegidos, partiendo de considerar que el coste de esta solución presenta ventajas con respecto a la opción de construir “ex novo”.

Los Programas para la Juventud facilitarán alquileres con posibilidad de acceso a la propiedad, adaptándose, en su caso, a los cambios de circunstancias familiares de los jóvenes, una vez cumplidos los requisitos exigidos de ahorro previo.

4. El Título III afecta a las condiciones de acceso a la vivienda protegida. Se permite, por primera vez, tener en cuenta el patrimonio, configurándolo, llegado el caso, como una causa de inadmisión en los procesos de adjudicación cuando su valor haga claramente posible el acceso a vivienda sin necesidad de ayudas públicas.

El censo establecido por la presente Ley Foral centralizará datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, requisitos, plazos de solicitud, informaciones sobre baremos, así como cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda. Estos datos, en particular los relativos a los plazos de solicitud, requisitos y baremos, servirán también para informar a los ciudadanos interesados en optar a viviendas protegidas. Se harán públicos por medios informáticos, a fin de que cualquier interesado pueda conocerlos con facilidad.

El baremo obligatorio, previa convocatoria pública, constituye una innovación clave de la Ley Foral. Sólo se exceptúan las promociones de una única vivienda unifamiliar para uso propio, las adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, las destinadas al alquiler y las tipologías especiales previstas en la disposición adicional sexta, que se adjudicarán conforme a los criterios previstos en su reglamentación específica.

El proceso de valoración conforme al baremo consta de tres fases. En la primera se distribuye el número total de viviendas de las promociones a adjudicar conforme a las reservas previstas. Además de los realojos que procedan, para las promociones de más de 33 viviendas, se contemplan reservas para minusválidos, víctimas del terrorismo, víctimas de violencia de género y familias numerosas. El resto - la totalidad, en el caso de las promociones de 33 o menos viviendas- puede distribuirse entre empadronados en cualquier municipio de Navarra y, en su caso, empadronados en el municipio de ubicación de la promoción con al menos dos años de antigüedad. Esta última reserva puede afectar a las edificaciones sobre terrenos municipales obtenidos por cesión obligatoria y gratuita.

Dentro de cada reserva, las viviendas protegidas se distribuirán en función de los tramos de renta, primando a los tramos inferiores.

En materia de ayudas a las actuaciones protegibles, algunas de las principales novedades radican en el incremento de los plazos de amortización de préstamos cualificados y en la posibilidad de utilizar como medida de ayuda la vía del descuento sobre el precio de venta o renta.

5. El Título IV pretende garantizar unas condiciones constructivas adecuadas para las viviendas, contemplando aspectos como los relativos a medidas de prevención de riesgos y molestias, elevadores, aislamiento térmico y acústico, orientaciones, iluminación y ventilación, facilidades de montaje y desmontaje de elementos constructivos, fuentes propias de energía renovable y recogida selectiva de residuos. Asimismo, se regula el acceso a una información transparente y veraz.

6. El Título V se refiere al control y la prevención del fraude en materia de vivienda.

El Título comienza estableciendo un período de vigencia general de treinta años para el régimen de protección, sin perjuicio de lo previsto para las destinadas a alquiler y en las disposiciones transitorias. No se admitirán descalificaciones anticipadas, salvo en los supuestos de la disposición adicional primera, a diferencia de lo que ocurría en la legislación anterior.

En este apartado, a fin de garantizar las obligaciones derivadas de la Ley Foral y, en particular, la de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, la nueva Ley Foral incluye una prohibición temporal de disponer a título gratuito, derechos de tanteo y retracto y, caso de ser necesaria, también la vía expropiatoria.

La Ley Foral regula un sistema de comunicación previa de las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas con plazo de caducidad, a efectos de facilitar el ejercicio del derecho legal de tanteo. El incumplimiento de las condiciones anunciadas, o la realización de la transmisión una vez vencido el plazo de caducidad, habilita al Departamento competente del Gobierno de Navarra para ejercitar el derecho de retracto.

Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que, corresponde satisfacer al comprador de vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública.

Para garantizar la ejecución en plazo de las previsiones sobre vivienda protegida, se contempla como posible causa justificativa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad el hecho de desatender tres requerimientos sucesivos para destinar efectivamente las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente. 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.

Se reconoce prioridad a las actuaciones preventivas y de restauración de la legalidad sobre las puramente sancionadoras.

El régimen sancionador se articula sobre la base de los grados de trascendencia social de las infracciones. Las sanciones más graves se reservan para las actuaciones de más amplias consecuencias perniciosas, con infractores a los que cabe presumir mayor capacidad económica.

Las previsiones sancionadoras persiguen, entre otros objetivos, garantizar la permanencia del parque de vivienda protegida durante los plazos previstos y salvaguardar el cumplimiento exacto de las obligaciones relativas a vivienda protegida, previniendo riesgos de abusos como el cobro de sobreprecios. Asumen también plenamente el deber público de garantizar el cumplimiento de los fines propios de la vivienda protegida, en particular, su utilización como domicilio habitual y permanente.

Con ánimo de hacer plenamente efectivas sus previsiones en materia de defensa y restauración de la legalidad, la Ley Foral aborda dos frentes de actuación inspectora: creación de una unidad específica con facultades de inspección y acceso a datos administrativos, y planes de lucha contra el fraude. Asimismo se prevé un órgano de coordinación interdepartamental.

7. Las disposiciones adicionales aclaran determinados conceptos legales, y limitan la incidencia de los factores que pueden desvirtuar la determinación de los módulos de precio máximo, como las exigencias constructivas y las vinculaciones de anejos.

Mención aparte merece la primera de las disposiciones adicionales, que pretende solventar radicalmente el problema que se plantea a quien accede a una vivienda protegida que deviene posteriormente inadecuada a consecuencia del incremento de las responsabilidades familiares. El Gobierno de Navarra garantiza el cambio por otra de dimensiones adecuadas, hasta el punto de posibilitar la descalificación anticipada si no se logra proporcionar una vivienda adecuada en seis meses mediante las reservas para realojados.

Se contempla la posibilidad de otorgar protección pública, a los efectos que se determinen, a alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como residencias de estudiantes, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas de la tercera edad, minusválidas u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable, así como las viviendas que cumplan los requisitos que establezca el Departamento competente del Gobierno de Navarra 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.

8. Las disposiciones transitorias desglosan el concepto de necesidad de vivienda del baremo, así como los ingresos mínimos exigibles, en tanto estas cuestiones no sean desarrolladas por vía reglamentaria. Se respetan las expectativas de plazos de régimen de protección y de venta a precio libre de las viviendas calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley Foral con la misma duración que tuvieran conforme a la normativa anteriormente aplicable.

9. Las disposiciones finales modifican y completan las previsiones de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la medida adecuada y necesaria para la plena operatividad de las previsiones de la presente Ley Foral de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, fomentando la concurrencia y, sobre todo, facilitando la obtención de suelo a un coste que haga viables las promociones de vivienda protegida sin detrimento de la obtención de terrenos destinados a infraestructuras y dotaciones.

## TÍTULO I: PRINCIPIOS GENERALES

### Artículo 1. Objeto.

1. La presente Ley Foral tiene por objeto 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.

2. Además de las actuaciones protegibles en materia de vivienda, la presente Ley Foral regula, asimismo, 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 promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento.
- c) 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.
- d) La adquisición, arrendamiento y adjudicación de viviendas usadas en actuaciones o programas impulsados por la Administración foral.
- e) La realización de obras y proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales, de bioconstrucción, de ahorro energético y de arquitectura bioclimática.
- f) La compraventa de viviendas usadas siempre que su precio no exceda del precio equivalente al del metro cuadrado de vivienda de precio pactado.

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.

## TÍTULO II: OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

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

#### Artículo 3. Concepto de vivienda protegida.

1. Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, diseño, 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.

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



- a) La vivienda de protección oficial, sea de régimen general o de régimen especial.
  - b) La vivienda de precio tasado.
  - c) La vivienda de precio pactado.
3. Tendrán la consideración de viviendas de protección oficial aquéllas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para este tipo de vivienda protegida. 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.
4. Tendrán la consideración de viviendas de precio tasado aquéllas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para este tipo de vivienda protegida. 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.
5. Tendrán la consideración de viviendas de precio pactado aquéllas que obtengan la correspondiente calificación, previa determinación de su precio máximo de venta, conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la presente Ley Foral . Estarán sujetas a iguales requisitos que los legal y reglamentariamente establecidos para la tipología de precio tasado, con la salvedad del precio máximo, sin perjuicio de la posibilidad de convenir con el promotor condiciones adicionales con arreglo a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 24 y en el apartado 2 del artículo 30 de la presente Ley Foral . La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 21,5 por 100.
6. La pertenencia a los tipos de protección oficial, de precio tasado o de precio pactado se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

#### **Artículo 4. 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.

En el caso del alquiler, el plazo para ocupar la vivienda será de tres meses, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato.

- 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 esta permanezca ocupada durante al menos nueve meses al año, salvo que medie justa causa.

#### **Artículo 5. Superficie.**

- 1. Las viviendas de protección oficial deberán tener una superficie útil igual o inferior a 90 m<sup>2</sup>, o a 120 m<sup>2</sup> si se destinan a familias numerosas.
- 2. Las viviendas de precio tasado y de precio pactado deberán tener una superficie útil igual o inferior a 120 m<sup>2</sup> o a 140 m<sup>2</sup> en caso de que se destinen a familias numerosas.
- 3. No obstante lo anterior, las viviendas rurales de protección oficial, de precio tasado o de precio pactado podrán contar, además, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> de anejos vinculados a las mismas y destinados a usos adecuados a las necesidades del medio rural, ampliables a 120 m<sup>2</sup> en el caso de las viviendas de precio tasado o 140 m<sup>2</sup> en el caso de las viviendas de precio pactado, conforme a lo que reglamentariamente se determine.

**Artículo 6. 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 de precio pactado será el establecido en el correspondiente convenio, siempre que sea igual o inferior al límite previsto en el artículo 16 de la presente Ley Foral . Cuando la Administración actuante opte por no suscribir convenio con el promotor, o el convenio deje sin especificar el precio máximo, se entenderá que se acepta como tal el que corresponda al límite establecido en el planeamiento o, en su defecto, el máximo previsto en el precitado artículo 16 .

**CAPÍTULO II: Actividad pública de fomento en materia de vivienda****Sección 1.ª: Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda****Artículo 7. Objetivos generales.**

1. Serán objetivos generales de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda:
  - a) Facilitar una oferta de vivienda adecuada a las necesidades reales. A tal fin, el Gobierno de Navarra se comprometerá a promover y garantizar la construcción de 13.000 viviendas de protección pública en el próximo cuatrienio.
  - b) Mejorar la calidad de las viviendas y de su entorno.
  - c) Mejorar la integración de la edificación en el medio natural.
  - d) Controlar el adecuado uso del suelo considerándolo un recurso no renovable.
2. 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 8. 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 cierto, 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 9. Fomento del alquiler.**

1. Las Administraciones públicas de Navarra fomentarán el alquiler de viviendas desocupadas en todas sus modalidades, especialmente en la modalidad de arrendamiento con opción de compra.
2. Las Administraciones públicas de Navarra y sus entidades instrumentales podrán arrendar viviendas a precios de mercado como medio para proporcionar alquileres, subarriendos u otras cesiones de uso a precios protegidos, costeando las correspondientes diferencias de precio.

**Artículo 10. 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 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 11. 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. Se favorecerán los procesos de 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.

**Sección 2.ª: Ayudas públicas****Artículo 12. 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 o al adquirente, 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 de protección oficial, 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 y fuentes de información sobre las mismas

##### **Artículo 13.** *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 la vivienda vaya a destinarse a residencia habitual y permanente.
- 2.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, incluyendo los ingresos familiares ponderados y, en su caso, el patrimonio de que dispongan.
- 3.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, vinculadas a la insuficiencia del número de metros cuadrados útiles por miembro de la unidad familiar, o del número de habitaciones de la vivienda, a la falta de adaptación a las necesidades de personas minusválidas, a las deficientes condiciones constructivas o de habitabilidad, a la situación fuera de ordenación urbanística, a la ruptura de la unidad convivencial anterior, a la lejanía de las viviendas o partes alícuotas de las mismas adquiridas por herencia con respecto al lugar de residencia habitual, y a otras que, en su caso, pudieran reconocerse.
  - b) Ofrecimiento de la vivienda o parte alícuota de la misma al Gobierno de Navarra o a una Sociedad instrumental de éste. Cuando se trate de viviendas libres, se ofrecerá 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 ofrecerá al precio máximo aplicable en segunda transmisión.

4.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 al 60 por 100 del precio de la vivienda que se pretenda adquirir con sus anejos.

5.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.

#### **Artículo 14.** *Requisitos específicos para viviendas de protección oficial.*

1. Además de los requisitos generales previstos en el artículo 13, son requisitos específicos para adjudicar una vivienda de protección oficial de régimen general:

- a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional 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.
- c) Que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no supere el equivalente a 1,30 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha. El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

2. Además de los requisitos generales previstos en el artículo 13, son requisitos específicos para adjudicar una vivienda de protección oficial de régimen especial:

- a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional 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.
- c) Que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no supere el equivalente a 1,20 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha. El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

#### **Artículo 15.** *Requisitos específicos para viviendas de precio tasado.*

Además de los requisitos generales previstos en el artículo 13, para el acceso a viviendas de precio tasado deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Que los destinatarios tengan ingresos familiares ponderados inferiores a 7,5 veces el salario mínimo interprofesional 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.

c) Que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no supere el equivalente a 1,50 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha. El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

**Artículo 16. Requisitos específicos para viviendas de precio pactado.**

Además de los requisitos generales previstos en el artículo 13, cuando la adjudicación se refiera a viviendas de precio pactado, deberán cumplirse los mismos requisitos exigidos para acceder a viviendas de precio tasado en las letras a) y b) del artículo 15 y, asimismo, el requisito siguiente:

Que el precio final de la vivienda por metro cuadrado útil no exceda del que, en su caso, prevea el correspondiente convenio, sin que pueda superarse en ningún caso el equivalente a 1,65 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha. El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

**Artículo 17. Censo.**

1. El Gobierno de Navarra, mediante el órgano o entidad instrumental que determine, creará y mantendrá un censo, a fin de centralizar datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, plazos de solicitud, 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. Las empresas promotoras de viviendas protegidas y los Ayuntamientos deberán comunicar al órgano o entidad gestora del censo, en el plazo y condiciones que reglamentariamente se determinen, la información relativa a las reservas habilitadas en cada promoción, el plazo de solicitud, los requisitos, el baremo a aplicar para adjudicar las viviendas, el número de solicitantes y los datos sobre los mismos que resulten relevantes a efectos de aplicación del baremo, así como otras informaciones que les sean recabadas, en su caso; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica sobre protección de datos que puedan afectar a la intimidad de las personas.

3. El órgano o entidad gestora del censo hará públicas por medios informáticos las informaciones de que disponga y las que reciba de los promotores sobre las reservas habilitadas en cada promoción, baremos y plazos de solicitud. Tales datos se mantendrán constantemente actualizados y accesibles para todas las promociones en curso.

**CAPÍTULO II: Baremo obligatorio de acceso**

**Sección 1.ª: Reservas y tramos de renta**

**Artículo 18. Reservas.**

1. Las viviendas protegidas se adjudicarán mediante convocatoria pública y aplicación de baremo conforme a lo dispuesto en la presente Ley Foral.

Se exceptúan de esta exigencia las promociones de una única vivienda unifamiliar para uso propio, las adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, las destinadas al alquiler, las permutas de viviendas antiguas por nuevas protegidas en edificios a rehabilitar, y los tipos especiales previstos en la disposición adicional sexta, que se adjudicarán conforme a los criterios previstos en su reglamentación específica.

2. En las promociones sobre terrenos de titularidad pública municipal que se destinen especialmente a los jóvenes, los Ayuntamientos podrán establecer la edad máxima para participar en el proceso 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 minusválidas con discapacidad motriz grave: 3 por 100.
- b) Otras personas minusválidas 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 general 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 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 protegida 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.

4. Se podrá autorizar a los Ayuntamientos de población inferior a 3.000 habitantes, y a aquéllos de población igual o superior a 3.000 habitantes incluidos en lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 52, de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre #(\$016045) art. 52#, a ampliar la reserva de la letra h) del anterior apartado 3, 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 la convocatoria pública y baremo 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 19.** *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 que padezcan secuelas que den lugar a una minusvalía 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 aquéllas que sean reconocidas como tales por el Departamento competente del Gobierno de Navarra o por los órganos judiciales competentes, 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.

**Artículo 20.** *Tramos de renta.*

1. Dentro de cada reserva, las viviendas protegidas se distribuirán conforme a los porcentajes siguientes:

- a) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido y 2,5 veces el salario mínimo interprofesional: el 100 por 100 de las viviendas de protección oficial de régimen especial, el 60 por 100 de las viviendas de protección oficial de régimen general y el 20 por 100 de las de precio tasado o pactado.
- b) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 2,5 y 4,5 veces el salario mínimo interprofesional: el 35 por 100 de las viviendas de protección oficial de régimen general y el 65 por 100 de las de precio tasado o pactado.
- c) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional: el 5 por 100 de las viviendas de protección oficial de régimen general y el 15 por 100 de las de precio tasado o pactado.

**Artículo 21.** *Distribución de las viviendas por reservas y tramos de renta.*

La distribución de las viviendas se efectuará del siguiente modo:

1. 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 anterior. 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. 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 18. 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 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. Se podrá prever la adjudicación simultánea de varias promociones cuyas viviendas cuenten con calificación provisional como protegidas, aunque su ejecución no comience al mismo tiempo, a fin de lograr una distribución más ajustada al baremo general. Por el contrario, no se autorizará el fraccionamiento espacial o temporal de las promociones cuando se presuma intención de eludir la efectividad de las reservas.

4. Dentro de cada reserva, la asignación de viviendas por tramos de renta se efectuará conforme al siguiente criterio: se dividirá el número cien por el número total de viviendas de la misma. La cifra obtenida se aplicará como divisor a los porcentajes correspondientes a cada tramo de renta conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. La cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada tramo. Cada resto, deducida la correspondiente cifra entera, incrementará la cifra del tramo de renta inmediatamente inferior.



**Sección 2.ª: Procedimiento de puntuación y adjudicación****Artículo 22. Puntuaciones.**

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

1. Necesidad acreditada de vivienda, en función de obligaciones familiares y de la edad habitual de formación de hogar propio: 55 puntos, distribuidos conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
2. Presencia en la unidad familiar de persona o personas minusválidas 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 minusválida, 10 si son dos o más. En las reservas específicas para personas minusválidas, los 10 puntos acrecerán la puntuación máxima asignable al concepto de necesidad acreditada de vivienda, que se elevará hasta 65 puntos.
3. Titularidad de cuenta de ahorro para adquisición de vivienda con derecho a deducción que supere la cantidad de 6.000 euros en el momento de finalizar el plazo de presentación de solicitudes: 6 puntos, más 1,5 puntos por cada año de antigüedad de dicha cuenta en el momento de finalizar el correspondiente plazo de solicitud, hasta un máximo de 15 puntos.
4. Antigüedad ininterrumpida en el empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra en el momento de finalizar el plazo de presentación de solicitudes: 10 puntos si es superior a 4 años, 20 puntos si es superior a 7 años.
5. Uno o más solicitantes de edad inferior a 35 o superior a 65 años: 5 puntos.
6. Condición de cabeza de familia monoparental con uno o varios hijos: 10 puntos.

**Artículo 23. Procedimiento de adjudicación.**

1. Cada solicitud será objeto de valoración dentro de todas las reservas en las que el solicitante tenga derecho a ser incluido por haber acreditado los requisitos exigidos para ello. En caso de que el solicitante resulte seleccionado en más de una reserva, se le adjudicará la vivienda correspondiente a la reserva que cuente con mayor lista de espera, con la siguiente salvedad:

A quienes opten a viviendas especialmente adaptadas dentro de la reserva de personas minusválidas 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.

2. 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.

3. Dentro de cada reserva, las viviendas no adjudicadas en los tramos de renta superiores acrecerán los tramos inmediatamente inferiores. Cuando no sea posible acrecer ningún tramo de renta inferior, las viviendas no adjudicadas acrecerán los tramos inmediatamente superiores.

4. Los empates de puntuación se resolverán conforme al criterio de favorecer a los solicitantes con menores ingresos familiares ponderados.

5. El Gobierno de Navarra, antes del correspondiente visado de los contratos de adjudicación de vivienda de protección oficial establecidos entre promotores privados y adjudicatarios de las mismas, verificará que éstas se han hecho de acuerdo a los criterios establecidos en esta Ley Foral y en concreto sobre la correcta y justa aplicación del baremo único.

## TÍTULO IV: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS VIVIENDAS E INFORMACIÓN SOBRE LAS MISMAS

### **Artículo 24.** *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.
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, instrumentando la aplicación en Navarra de la normativa edificatoria emanada de las Directivas de la Comunidad Europea y del Código Técnico de la Edificación.
5. Los convenios que, en su caso, se suscriban para la promoción de viviendas de precio pactado podrán incluir condiciones adicionales de calidad técnica y de diseño. En ningún caso podrán convenirse para estas viviendas condiciones que vulneren o incumplan las obligatorias de calidad técnica y diseño aplicables a las viviendas de precio tasado.
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 25.** *Obligaciones informativas.*

1. La publicidad y la información sobre venta o promesa de venta, alquiler o cesión por cualquier título oneroso de viviendas se ajustará a los principios de veracidad y objetividad.
2. Las características y condiciones ofrecidas en la publicidad sobre viviendas protegidas serán exigibles ulteriormente por el comprador, aún 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) En las ofertas de venta o promesa de venta, alquiler o cesión por cualquier título oneroso de viviendas protegidas, se facilitará la información relativa a las características de dimensión y diseño, calidades de construcción, grado de aislamiento térmico y acústico, titularidad jurídica, cargas y gravámenes del inmueble, condiciones de uso, servicios al alcance de la vivienda, características previsibles de mantenimiento, condiciones económicas y de financiación de la oferta y tributos que graven la operación. Cuando se incluyan en la operación, los precios de los anejos, como garaje y trastero, deberán aparecer desglosados del de la vivienda propiamente dicha.
  - 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) El adjudicatario de vivienda protegida podrá exigir al vendedor que le sea mostrado el proyecto técnico visado con sus modificaciones, la licencia de edificación, el certificado final de obra visado por la dirección facultativa, así como la cédula de calificación provisional o, en su caso, definitiva cuando se trate de viviendas terminadas. 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.

## TÍTULO V: CONTROL Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE

### CAPÍTULO I: Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas

#### Artículo 26. Duración del régimen de protección.

1. Con carácter general, el régimen de las viviendas protegidas tendrá un período de vigencia de treinta años a partir de la fecha de la calificación definitiva. No se admitirá la descalificación anticipada, excepto en los supuestos previstos en la disposición adicional primera .
2. La duración del régimen de las viviendas protegidas construidas con destino al alquiler, computada a partir de la fecha de su calificación definitiva, será la siguiente:
  - a) 20 años cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial.
  - b) 15 años cuando se trate de otros tipos de viviendas protegidas.

#### Artículo 27. 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 del Gobierno de Navarra en tanto subsista la limitación de precio de venta y renta.

A estos efectos, 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.

#### Artículo 28. Comunicación de las transmisiones.

1. Las segundas 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 del Gobierno de Navarra.

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

2. Si la enajenación 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.

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 del Gobierno de Navarra 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. Las primeras y ulteriores transmisiones de propiedad y los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta deberán presentarse ante el Departamento competente del Gobierno de Navarra para ser visados.

**Artículo 29. Prohibición de sobreprecios.**

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

**Artículo 30. Derechos de tanteo y retracto.**

1. Corresponden al Departamento competente del Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos.
2. Los convenios para la promoción de viviendas de precio pactado podrán establecer además derechos de tanteo convencional.

**Artículo 31. Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo.**

1. Se reconoce al Departamento competente del Gobierno de Navarra la facultad de ejercitar el derecho de tanteo legal sobre la vivienda protegida durante el plazo de cuarenta días naturales a partir del día siguiente a aquél en que se haya realizado la correspondiente comunicación, salvo que la misma sea incompleta o defectuosa.
2. Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo legal, el Gobierno de Navarra podrá notificar al interesado 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.
3. Los Ayuntamientos que hayan establecido derechos de tanteo convencional sobre viviendas de precio pactado podrán ejercitarlos dentro de un plazo máximo de veinte días naturales a partir del siguiente al vencimiento del plazo de tanteo legal sin que el Departamento competente del Gobierno de Navarra lo haya ejercitado. Cuando el citado Departamento notifique al Ayuntamiento su renuncia a ejercitar el tanteo legal antes de finalizar el plazo de cuarenta días naturales para su ejercicio, los veinte días naturales a disposición del Ayuntamiento se contarán a partir del día siguiente al de la notificación.

**Artículo 32. Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto.**

1. Se reconoce al Departamento competente del Gobierno de Navarra 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 28 .
  - 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 28 de la presente Ley Foral , o cuando se haya realizado en condiciones distintas de las comunicadas.
2. Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir de la entrega en el Departamento competente del Gobierno de Navarra de la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real.

**Artículo 33. Causas de expropiación.**

1. Podrá ser causa justificativa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad el hecho de desatender tres requerimientos sucesivos para destinar efectivamente las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente.
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.

**CAPÍTULO II: Defensa y restauración de la legalidad****Artículo 34. Principios generales.**

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

**Artículo 35. 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 remitir en plazo al organismo o entidad instrumental responsable del Censo de solicitantes la información prevista en el artículo 17 de la presente Ley Foral y disposiciones de desarrollo.
3. No entregar en plazo la copia del documento al que se refiere el apartado 4 del artículo 28 de la presente Ley Foral .
4. No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas protegidas.
5. Ocupar las viviendas protegidas antes de su calificación o declaración definitiva sin autorización expresa de la Administración.
6. 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.
7. 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.
8. Desocupar sin causa justificada la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período inferior a seis meses y superior a tres.
9. No proporcionar la información prevista en el artículo 25 de la presente Ley Foral , cuando dicha omisión no induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.
10. No presentar para su visado los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas.
11. 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.
12. Retrasarse injustificadamente en la presentación para su visado de los contratos de compra-venta o las adjudicaciones de viviendas protegidas.
13. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, cuando el falseamiento no haya sido determinante de la adjudicación.

**Artículo 36. Infracciones graves.**

Son infracciones graves:

1. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, cuando el falseamiento haya sido determinante de la adjudicación, sin perjuicio de la revisión de oficio de la misma.
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. Negarse injustificadamente a remitir al organismo o entidad instrumental responsable del Censo de solicitantes la información prevista en el artículo 17 de la presente Ley Foral y disposiciones de desarrollo, mediando requerimiento para hacerlo.
5. 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.
6. Arrendar una vivienda protegida a quien no reúna los requisitos exigidos por la normativa aplicable.
7. Arrendar o vender conjuntamente una vivienda y un local no incluido como anejo en la cédula de calificación definitiva como vivienda protegida.
8. Arrendar o vender viviendas que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.
9. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en compraventas o arrendamientos de viviendas protegidas.
10. 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.
11. Utilizar la vivienda protegida para usos no autorizables legalmente.
12. Desocupar sin causa justificada la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período igual o superior a seis meses.
13. No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido.
14. No desocupar la vivienda protegida en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración competente.
15. No proporcionar la información prevista en el artículo 25 de la presente Ley Foral, cuando dicha omisión induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.
16. No contratar los seguros obligatorios para viviendas protegidas.
17. Ejecutar las obras de construcción de viviendas protegidas de modo sustancialmente diferente al previsto en el proyecto aprobado.
18. Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de viviendas protegidas.
19. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad de viviendas protegidas.
20. Privar a la vivienda de sus condiciones de habitabilidad, cuando no se atienda el oportuno requerimiento para restituirlas en el plazo que se dicte.
21. Impedir la calificación como protegida de una vivienda que debiera acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.
22. 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 en-

cuentren cubiertos por los seguros a que se refiere la legislación básica de ordenación de la edificación.

**Artículo 37. 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.

**Artículo 38. Sanciones y restauración de la legalidad.**

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. Se podrá imponer como sanción accesoria la de inhabilitación del infractor, durante el plazo máximo de un año, en las infracciones graves, y de tres años en las muy graves, para participar en promociones de viviendas sobre suelo público o en actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayudas públicas.

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) El grado e intencionalidad del infractor.
- e) Los perjuicios ocasionados a la Administración o a los usuarios.
- f) La reincidencia en la infracción.

6. Además de las sanciones anteriores, la Administración podrá adoptar las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.

**Artículo 39. Plazos de prescripción.**

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

- a) Infracciones: leves a los seis meses, 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.

c) En lo que afecte a los defectos de ejecución de las obras, los plazos establecidos no serán inferiores a los plazos de garantía de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación .

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 40. 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 que sean objeto de utilización ilegal.
5. La exigencia de avales o fianzas.
6. 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 41. Reglas de procedimiento.**

1. El Departamento competente del Gobierno de Navarra 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 básica sobre procedimiento administrativo.

3. 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 42. 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 electricidad.
- 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 del Gobierno de Navarra colaborará con los Ayuntamientos para determinar las viviendas vacías susceptibles de gravamen tributario por tal causa. Esta colaboración podrá adoptar, entre otras, las siguientes modalidades:

- a) Actuaciones de control e inspección por parte de la unidad administrativa prevista en el artículo 43 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.

**Artículo 43. Actuación inspectora.**

1. El Departamento del Gobierno de Navarra competente en la materia 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.

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 lucha contra el fraude 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 economía, hacienda y ordenación del territorio, para colaborar en la determinación de los objetivos del Plan bienal de lucha contra el fraude en materia de vivienda y en la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos.

**Disposición Adicional Primera. Cambio de vivienda protegida inadecuada.**

1. Cuando se haya solicitado el cambio de la vivienda protegida adjudicada por otra debido a la inadecuación de su superficie o número de habitaciones para el número de miembros de la unidad familiar, el Gobierno de Navarra resolverá proporcionar al solicitante otra vivienda protegida adecuada en la misma localidad o en un radio máximo de diez kilómetros, medido 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 la presente disposición, 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.

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 la presente disposición adicional 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.

**Disposición Adicional Segunda.** *Conceptos legales.*

A los efectos previstos en la presente Ley Foral:

1. 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 entidades instrumentales.
2. 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.
3. El precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas se establece en función de los módulos sin ponderar y ponderado. Este último se determinará ajustando el módulo sin ponderar en función de la evolución previsible de los costes de construcción.
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.
5. 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 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) En su caso, otros que reglamentariamente se determinen.
6. 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.
7. 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, así como la cuantía de las subvenciones y los préstamos cualificados.
8. En su caso, se podrán establecer coeficientes zonales que permitan valorar diferencias de costes estimados por zonas.
9. Los ingresos familiares ponderados se determinarán aplicando coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar, presencia de minusválidos en la misma y, en su caso, otros factores que reglamentariamente se determinen, teniendo en cuenta criterios de progresividad en su determinación.

**Disposición Adicional Tercera.** *Revisión de porcentajes y cuantías de baremo.*

Las cifras relativas a porcentajes y cuantías de los artículos 18 y 20 de la presente Ley Foral se revisarán y, en su caso, modificarán por vía reglamentaria cada dos años en función de factores relacionados con la evolución constatada de la demanda y la situación del mercado inmobiliario.

**Disposición Adicional Cuarta.** *Anejos de viviendas protegidas.*

Podrán vincularse como anejos jurídicamente inseparables a las viviendas de protección oficial trasteros de superficie útil total no superior a 15 metros cuadrados, y una plaza de garaje, por cada vivienda de este tipo. La vinculación de anejos a los restantes tipos de viviendas protegidas se atenderá al desarrollo reglamentario sobre esta materia. La reglamentación que se dicte únicamente podrá modificar

los porcentajes para anejos previstos en los artículos 14, 15 y 16 de la presente Ley Foral si, al mismo tiempo, se limita la superficie útil computable de modo que el coste promedio resulte similar.

**Disposición Adicional Quinta.** *Condiciones edificatorias de viviendas protegidas.*

Las condiciones edificatorias de las viviendas de protección oficial y de precio tasado relativas a técnicas de construcción, empleo de materiales no contaminantes, confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales serán las que reglamentariamente establezca el Gobierno de Navarra para dichas viviendas en el marco de la legislación básica estatal y la presente Ley Foral. No serán de aplicación a las viviendas de protección oficial y de precio tasado las normas con rango de Ordenanza municipal que regulen estas cuestiones.

**Disposición Adicional Sexta.** *Tipos especiales de protección pública.*

1. 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 de la tercera edad, minusválidas u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

2. Asimismo, podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, las viviendas que cumplan los requisitos que establezca el Departamento competente del Gobierno de Navarra 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.

**Disposición Adicional Séptima.** *Modo de adjudicar viviendas obtenidas por tanteo o retracto.*

Cuando vayan a ser adjudicadas de nuevo, las viviendas que hayan sido objeto de tanteo o retracto se incorporarán a las promociones del Gobierno de Navarra y sus entidades instrumentales cuya adjudicación se haya resuelto o haya de resolverse más recientemente.

**Disposición Adicional Octava.** *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 Novena.** *Emigrantes retornados.*

Los emigrantes españoles en el extranjero cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro no estarán sujetos al requisito de empadronamiento previsto en el artículo 13.5.º de la presente Ley Foral para poder acceder a vivienda protegida. A estos solos efectos, se considerarán como empadronados en dicho municipio, sin computar antigüedad en el empadronamiento.

**Disposición Adicional Décima.** *Prórrogas de arrendamientos.*

En función de las circunstancias concurrentes, se podrán efectuar prórrogas y renovaciones de arrendamientos de viviendas de protección oficial de régimen especial a personas que reúnan los requisitos propios del régimen general.

**Disposición Adicional Undécima.** *Baremos de viviendas protegidas en alquiler.*

El Gobierno de Navarra establecerá los baremos para la adjudicación de viviendas protegidas en alquiler, previa convocatoria pública. Dichos baremos serán aplicables a todas las promociones de vivienda protegida, tanto en suelos de titularidad pública como privada, y tendrán en cuenta el carácter temporal, así como otros factores inherentes a esta modalidad de uso.

**Disposición Adicional Duodécima**

Quedan exceptuados del requisito de acreditar ingresos mínimos los solicitantes que accedan a vivienda protegida a través de las reservas de las letras a), b), e) y f) del apartado 3 del artículo 18 de la presente Ley Foral .

**Disposición Transitoria Primera.** *Solicitudes de descalificación anticipada.*

Los propietarios de viviendas protegidas cuya calificación definitiva haya precedido al menos doce años al momento de entrada en vigor de la presente Ley Foral podrán solicitar la descalificación anticipada durante un plazo de seis meses desde dicha entrada en vigor, previa justificación del cumplimiento de todos los requisitos exigidos para ello.

**Disposición Transitoria Segunda.** *Plazos de régimen de protección y de venta o alquiler a precio libre.*

Los plazos de régimen de protección y de venta o alquiler a precio limitado de las viviendas protegidas de protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral mantendrán la misma duración que tuvieran conforme a la normativa anteriormente aplicable.

**Disposición Transitoria Tercera.** *Condiciones de transmisión de las viviendas de precio tasado.*

1. Las condiciones de transmisión de las viviendas de precio tasado calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral serán las que correspondieran conforme a la normativa anteriormente aplicable.

2. Asimismo, se mantendrán las condiciones de transmisión anteriores a la entrada en vigor de la presente Ley Foral para las viviendas de precio tasado calificadas provisionalmente y ubicadas en edificios que se hubieran construido sobre terrenos cuya titularidad privada sea mayoritaria y no proceda de transferencias gratuitas u onerosas de aprovechamiento desde patrimonios públicos.

**Disposición Transitoria Cuarta.** *Momento inicial de vigencia del baremo obligatorio.*

El baremo previsto en los artículos 18 y concordantes de la presente Ley Foral se aplicará a las viviendas cuya calificación provisional se solicite después de la entrada en vigor de la presente Ley Foral. Dicho baremo no será de aplicación a las promociones que vayan a construirse en suelos originariamente públicos cuya enajenación se hubiera efectuado o iniciado antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral con sujeción a la condición de aplicar otro baremo distinto.

**Disposición Transitoria Quinta.** *Necesidad de vivienda.*

1. En tanto no se desarrolle reglamentariamente el criterio de necesidad acreditada de vivienda previsto en el artículo 22.1. de la presente Ley Foral , se aplicará del siguiente modo:

- a) 5 puntos por cada uno de los solicitantes que suscriban la solicitud y de los componentes de sus respectivas unidades familiares.
- b) 10 puntos por residir en una vivienda inadecuada debido a la insuficiencia del número de metros cuadrados útiles por cada miembro de la unidad familiar conforme a lo reglamentariamente previsto o a la falta de adaptación a las necesidades de personas minusválidas.
- c) 10 puntos por cada uno de los solicitantes que suscriban la solicitud con edad igual o superior a 25 años que residan en el domicilio de sus padres o tutores, o en vivienda protegida arrendada en el marco de un programa de alquiler joven.

En ningún caso podrá superarse el máximo de 55 puntos por este apartado, excepto en el cupo para personas minusválidas, en el que dicho límite máximo será de 65 puntos.

2. Asimismo, mientras no se dicte un desarrollo reglamentario específico al respecto, los ingresos mínimos para optar a viviendas de protección oficial, de régimen especial en propiedad serán de 8.000 euros, y cuando se trate de régimen general en propiedad serán de 9.000 euros, cuantía que se elevará a 12.000 euros para las solicitudes de viviendas de precio tasado o pactado, computados conforme a lo

dispuesto en el Decreto Foral 276/2001, de 1 de octubre, por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda, fomento de la edificación residencial, inspección y control, régimen de precios y descalificación de viviendas de protección oficial en Navarra.

**Disposición Transitoria Sexta.** *Momento inicial de vigencia de los coeficientes para viviendas protegidas.*

Los coeficientes previstos en los artículos 14 y 15 de la presente Ley Foral no serán aplicables a las viviendas protegidas cuya calificación provisional se solicite antes del 1 de enero de 2005.

**Disposición Transitoria Séptima.** *Coefficientes de homogeneización.*

Los coeficientes de homogeneización o ponderación de usos previstos en el planeamiento general, medien o no variaciones del aprovechamiento total, se podrán continuar modificando mediante el planeamiento parcial o de desarrollo hasta que se efectúe la homologación del planeamiento conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo .

**Disposición Transitoria Octava.** *Módulos para 2004.*

1. El módulo ponderado aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda desde el día de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley Foral hasta el día 31 de diciembre de 2004, ambos inclusive, será de 931 euros por metro cuadrado útil de vivienda.
2. El módulo sin ponderar aplicable a las actuaciones protegibles en materia de vivienda desde el día de la fecha de entrada en vigor de la presente Ley Foral hasta el día 31 de diciembre de 2004, ambos inclusive, será de 890,91 euros por metro cuadrado útil de vivienda.
3. Los promotores de viviendas de protección oficial y de precio tasado cuya calificación provisional se haya solicitado dentro del año 2004 y antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral podrán solicitar que a estos expedientes se les aplique el módulo ponderado que determina la presente disposición, sin perjuicio de la obligación de respetar los precios de las adjudicaciones y de los contratos de compraventa ya efectuados.

**Disposición Transitoria Novena.** *Inadecuación de la vivienda.*

En tanto no se reglamente de distinto modo, las circunstancias que permiten considerar inadecuada la vivienda para las necesidades de la unidad familiar serán las siguientes: que la superficie útil de la vivienda en metros cuadrados no exceda de 30 para unidades familiares de una o dos personas, de 45 para tres personas, de 60 para cuatro personas, de 75 para cinco personas y de 10 metros cuadrados más por cada persona que exceda de cinco.

Asimismo, tendrá la consideración de inadecuada la vivienda protegida que cuente en el momento de la calificación definitiva con un número de habitaciones inadecuado para el número de ocupantes de la misma. Se entenderá inadecuado el número de habitaciones cuando, además de cocina, baño y salón-comedor, la vivienda disponga de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros. En todo caso, se entenderá que se da esta circunstancia cuando, dada la composición familiar, deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar.

**Disposición Derogatoria Única**

Quedan derogadas 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 7/1989, de 8 de junio, de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda , en lo que mantuviera vigencia a la fecha de entrada en vigor de esta Ley Foral; la Ley Foral 13/2001, de 29 de mayo, por la que se regulan los plazos de descalificación voluntaria de viviendas de protección oficial; y cualesquiera otras disposiciones de rango legal o reglamentario que contravengan lo dispuesto en la presente Ley Foral.

**Disposición Final Primera.** *Modificación del artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Se añaden al artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre , los siguientes apartados:

.....

**Disposición Final Segunda.** *Modificación del apartado 7 del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Se añaden al apartado 7 del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre , los siguientes párrafos:

.....

**Disposición Final Tercera.** *Modificación del apartado 2 del artículo 102 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 102 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre , que queda redactado del siguiente modo:

.....

**Disposición Final Cuarta.** *Medidas fiscales.*

El Gobierno de Navarra promoverá medidas fiscales encaminadas a incentivar la oferta de vivienda protegida y el arrendamiento de viviendas.

**Disposición Final Quinta.** *Entrada en vigor.*

La presente Ley Foral entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.