

1.1.3. Órdenes Forales

ORDEN FORAL 52/2022, de 10 de octubre, del consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, por la que se aprueba el VIII Plan de control e inspección en materia de vivienda para los años 2023 y 2024.

El artículo 44 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, reconoce la competencia foral exclusiva en materia de vivienda, junto con las de ordenación del territorio y urbanismo. Esta competencia se concreta en el bloque de legalidad que regula las distintas potestades y funciones públicas que corresponden al Gobierno de Navarra en aquellas materias. Una de estas funciones es la inspectora, tal y como dispone el artículo 40.1.c) de la citada Ley Orgánica.

La aprobación de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra, supuso un impulso a la función inspectora en materia de vivienda. La norma contenía un Título íntegro referido al control y la prevención del fraude en materia de vivienda y, en desarrollo de la misma, se aprobó el I Plan de control e inspección en materia de vivienda, que estuvo vigente durante los años 2009 y 2010.

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, continuando en la línea de su antecesora, dedica también un título íntegro al control y prevención del fraude en materia de vivienda. Debe destacarse en esta norma que, por primera vez, se regula la actuación inspectora en materia de vivienda, sus funciones, así como el contenido de las actas derivadas del ejercicio de la misma, previéndose, en su artículo 60, el apoyo de la Policía Foral.

El artículo 57 de la Ley Foral 10/2010 incide en la necesidad de continuar elaborando planes bienales de control e inspección en materia de vivienda, dado que la técnica de la planificación aplicada a la función inspectora asegura la necesaria objetivación en su ejercicio, introduciendo un mayor componente reglado en el ejercicio de las potestades que le son inherentes.

Las herramientas de planificación aprobadas y puestas en marcha fueron el I Plan de control e inspección, vigente durante los ejercicios 2009 y 2010, aprobado por Orden Foral 330/2008, de 22 de octubre, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (Boletín Oficial de Navarra número 148, de 5 de diciembre de 2008); el II Plan de control e inspección, vigente durante los ejercicios 2011 y 2012, aprobado por Orden Foral 7/2011, de 18 de enero, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio (Boletín Oficial de Navarra número 53, de 17 de marzo de 2011); el III Plan de control e inspección, vigente durante los ejercicios 2013 y 2014, aprobado por Orden Foral 115/2012, de 24 de diciembre, del Consejero de Fomento (Boletín Oficial de Navarra número 14, de 22 de enero de 2013); el IV Plan de control e inspección, vigente durante los ejercicios 2015 y 2016, aprobado por Orden Foral 97/2014, de 29 de diciembre, del Consejero de Fomento (Boletín Oficial de Navarra número 24, de 5 de febrero de 2015); el V Plan de control e inspección, vigente durante los ejercicios 2017 y 2018, aprobado por Orden Foral 33/2017, de 19 de enero, del Consejero de Derechos Sociales (Boletín Oficial de Navarra número 38, de 23 de febrero de 2017); el VI Plan de control e inspección, vigente durante los ejercicios 2019 y 2020, aprobado por Orden Foral 60/2019, de 19 de febrero, del Consejero de Derechos Sociales (Boletín Oficial de Navarra número 69, de 9 de abril de 2019); y el VII Plan de control e inspección, vigente durante los ejercicios 2021 y 2022, aprobado por Orden Foral 33/2020, de 4 de noviembre, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos (Boletín Oficial de Navarra número 280, de 1 de diciembre de 2020).

De conformidad con lo establecido en el Decreto Foral 262/2019, de 30 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, las funciones en relación con las materias de inspección y control del cumplimiento de la normativa foral en materia de vivienda, se atribuyen al Servicio de Inspección y Difusión de Programas de la Dirección General de Vivienda, que, en este sentido, debe programar y planificar las campañas inspectoras.

Vencido el periodo de vigencia del VII Plan de control e inspección y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley Foral 10/2010, mediante Orden Foral 50/2022, de 30 de septiembre, del Consejero

de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, se crea el grupo departamental de trabajo encargado del VIII Plan de control de inspección en materia de vivienda 2023-2024.

Este nuevo plan aprovecha la experiencia acumulada a lo largo de estos últimos 14 años, recogiendo la estructura y planteamiento general de estos, como consecuencia de su validez y compatibilidad con la actual situación y utiliza los resultados obtenidos para continuar con sus líneas de trabajo.

Así, los ejes estratégicos del VIII Plan de control e inspección en materia de vivienda, son los siguientes:

Eje I.—Promoción y edificación de las viviendas: libres, protegidas y acogidas a rehabilitación protegida.

El objetivo en esta materia es claro: asegurar que los edificios y sus viviendas cumplen con la normativa foral sobre condiciones de habitabilidad, de accesibilidad y la normativa básica estatal sobre edificación (Código Técnico de la Edificación). A los objetivos establecidos para las viviendas libres hay que añadir, en el caso de las viviendas protegidas, el control que trata de soslayar cualquier traba que impida que la promoción se lleve a efecto. Así, se supervisa la documentación administrativa relativa al promotor, a las condiciones del solar, al cumplimiento de la normativa urbanística y a las condiciones específicas del tipo de vivienda protegida de que se trate.

Eje II.—Adjudicaciones de vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad, como en alquiler.

El objetivo es asegurar, mediante los controles administrativos adecuados y suficientes, que el adjudicatario de la vivienda protegida cumple, en su caso, con los requisitos generales de acceso.

Asimismo, en este apartado, se pretende planificar el control de las inscripciones dadas de alta en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, ya que la depuración de datos en este registro agiliza la posterior adjudicación de las viviendas protegidas.

Eje III.—Transmisiones y cesiones de viviendas protegidas, tanto a título oneroso, como gratuito.

Siendo el objetivo principal de la vivienda protegida su utilización por las personas que cumplan con los requisitos legales, su control no puede reducirse tan solo a las primeras adjudicaciones, sino que debe ser igualmente controlado en las segundas transmisiones y cesiones, motivo por el cual se dispone este tercer eje estratégico, en el que, con ocasión de dichas actuaciones, la Administración verifica, no solo el cumplimiento de los requisitos por el destinatario, sino también que el precio y demás características del negocio jurídico traslativo del dominio se ajusten a la legalidad.

Eje IV.—Uso y destino de las viviendas protegidas.

El objetivo es vigilar que las viviendas protegidas se destinen a domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios, caracterizándose, por tanto, como una actuación íntegramente de inspección y vigilancia.

Eje V.—Ayudas para el pago de la renta de alquiler por parte de los jóvenes y de las unidades familiares con bajos ingresos.

El objetivo es conseguir que sean las personas especificadas en la ley quienes realmente se beneficien de las ayudas. Por ello, se pretende comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos que dan derecho, tanto a la concesión, como a la percepción del correspondiente abono anticipado de la deducción, en ambos casos.

Eje VI.—Viviendas deshabitadas.

El objetivo es fomentar la puesta en el mercado de vivienda vacía a los efectos de incrementar la disponibilidad de viviendas en arrendamiento a precios asequibles, para lo cual se comprobará la existencia de viviendas deshabitadas.

Dentro de cada eje estratégico se describen las líneas de actuación que se alinean con los objetivos perseguidos, definiéndose, a continuación, las medidas, por un lado, de control previo en la actuación administrativa, cuyo objetivo es realizar una labor preventiva basada principalmente en la comprobación y, por otro lado, las medidas de control posterior, de vigilancia e inspección, para lo cual se requiere el apoyo y coordinación con otros Departamentos del Gobierno de Navarra.

Se continúa con las líneas de actuación de los ejes existentes implementadas en los planes anteriores.

En consecuencia, en virtud de las facultades que me han sido atribuidas por la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y su Presidenta o Presidente,

ORDENO:

1.º Aprobar el VIII Plan de control e inspección en materia de vivienda para los años 2023 y 2024, que figura como anexo a esta Orden Foral.

2.º Publicar la presente Orden Foral en el Boletín Oficial de Navarra y en el apartado de “Actualidad” del sitio web informativo en materia de vivienda (www.vivienda.navarra.es), a los efectos oportunos.

Pamplona, 10 de octubre de 2022.–El consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, José María Ayerdi Fernández de Barrena.

VIII PLAN DE CONTROL E INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PARA LOS AÑOS 2023 Y 2024

0.–Ejes de actuación

Eje I.–Promoción y edificación de las viviendas: libres, protegidas y acogidas a rehabilitación protegida.

Eje II.–Adjudicación de vivienda protegida.

Eje III.–Transmisión y cesión de vivienda protegida.

EJE IV.–Destino y uso de vivienda protegida.

Eje V.–Ayudas para el pago de la renta de alquiler por parte de los jóvenes y de las unidades familiares con bajos ingresos.

Eje VI.–Viviendas deshabitadas.

Eje I.–Promoción y edificación de las viviendas: libres, protegidas y acogidas a rehabilitación protegida

1. Objetivos:

–Mejorar la calidad técnica de las obras de edificación y de rehabilitación protegida.

–Asegurar el cumplimiento de la normativa básica de edificación.

–Garantizar a los usuarios de los edificios un conocimiento sobre el gasto energético del mismo, contribuyendo a crear una sensibilización social sobre la eficiencia energética.

–Intervenir en las reclamaciones de los propietarios de viviendas protegidas en las que se denuncien la existencia de defectos o vicios ocultos en los 3 primeros años, contados desde su calificación definitiva.

–Constatar el arrendamiento de las viviendas rehabilitadas o creadas con subvenciones destinadas a tal fin.

–Controlar la efectiva emisión del Informe de Evaluación de Edificios con resultado de apto o apto con deficiencias leves cuando el mismo sea exigible y el edificio sea propiedad de una única unidad familiar, persona física o jurídica, en el momento en el que se solicite la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad.

–Comprobar la efectiva solicitud de renovación de la cédula de habitabilidad caducada en el caso de viviendas sobre las que una persona jurídica ostente el pleno dominio, una participación mayoritaria sobre el mismo, o un derecho real de uso o disfrute.

2. Líneas de actuación:

A.–En Proyecto:

a) Vivienda Libre: se comprobará, previamente al inicio de la obra, que el proyecto cumple con la normativa aplicable (condiciones de habitabilidad, accesibilidad, Código Técnico de la Edificación, etc.).

Asimismo, documentalmente se verificará:

–Integridad documental del proyecto: memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto.

–Inclusión del Estudio sobre Seguridad y Salud (Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre).

–Inclusión de la Certificación Energética del Edificio (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y Orden Foral 199/2013, de 30 de mayo, por la que se modifica el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios).

–Si se presenta el proyecto básico, la inspección se reduce a lo comprobable en ese documento. En estos casos se vuelve a inspeccionar el proyecto de ejecución cuando lo remite el ayuntamiento.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

b) Vivienda Protegida: se comprobará que el proyecto satisface la normativa de obligado cumplimiento, tanto en cuanto a sus condiciones técnicas (iguales que las viviendas libres), como a las condiciones jurídico-administrativas específicas de la promoción de viviendas protegidas, fundamentalmente contenidas en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre.

Con respecto a la documentación a verificar, se estará a la ya prevista en el correspondiente apartado del I Plan de control e inspección en materia de vivienda, aprobado por Orden Foral 330/2008, de 22 de octubre, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (Boletín Oficial de Navarra número 148, de 5 de diciembre de 2008).

Nivel de control: 100% de los expedientes.

c) Rehabilitación Protegida: se comprobará que el proyecto satisface la normativa de obligado cumplimiento, tanto en cuanto a sus condiciones técnicas, como en condiciones jurídico-administrativas. Asimismo, se comprobarán las condiciones exigibles a los promotores de la rehabilitación.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

B.–Final de Obra:

a) Vivienda Libre: se asegurará que las obras se han ejecutado conforme al proyecto informado. A tal fin, se comprobará la existencia del preceptivo certificado final de obra, que la/s viviendas cuenten con las correspondientes licencias municipales y se solicitarán las copias firmadas de las hojas correspondientes a los datos generales del edificio, que forman parte del Libro del Edificio.

Si han existido modificaciones respecto al proyecto informado inicialmente, se comprobará que éstas cumplan la normativa exigible que se indica en la fase de proyecto.

Se inspeccionarán in situ todos los edificios terminados de más de 10 viviendas situados en los municipios del subárea 10.4 del Plan de Ordenación Territorial de Navarra 3 y, aleatoriamente, este tipo de edificios que se sitúen fuera de dicho ámbito territorial.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

b) Vivienda Protegida: al igual que en las viviendas libres, se comprobará que la obra se ha ejecutado conforme al proyecto y las determinaciones calificadas provisionalmente. A estos efectos, se verificará la documentación que aparece desglosada en el I Plan de inspección y control en materia de vivienda aprobado por Orden Foral 330/2008, de 22 de octubre, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (Boletín Oficial de Navarra número 148, de 5 de diciembre de 2008), y en la normativa correspondiente que resulte de aplicación.

En último lugar, se controlará la entrega del Libro del Edificio de acuerdo con la obligación establecida en el Decreto Foral 322/2000, de 2 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio. Para controlar el cumplimiento de esta obligación se requerirá a todos los promotores de vivienda protegida que presenten durante la vigencia del Plan solicitud de calificación definitiva, que aporten en el plazo máximo de 3 meses el acta de recepción del Libro del Edificio.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

Posteriormente a la entrega de las viviendas protegidas a sus adjudicatarios, se controlará que se han construido correctamente, mediante un seguimiento adecuado de las denuncias y reclamaciones que presenten los propietarios de este tipo de viviendas en relación con la existencia de defectos o vicios ocultos en los 3 primeros años.

c) Rehabilitación Protegida: se comprobará que las obras se han ejecutado conforme al proyecto autorizado, y que los gastos de ejecución se justifican suficientemente para poder recibir la subvención. A estos efectos, se supervisará el original de la Calificación Provisional, el certificado final de obra, si ha existido proyecto, las facturas correspondientes a la actuación, y la solicitud de abono de subvención por transferencia.

La inspección se realiza habitualmente por la ORVE correspondiente.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

En los expedientes cuyos promotores hubieran obtenido la correspondiente subvención por haberse comprometido a arrendar la vivienda rehabilitada durante, como mínimo, 5 años, además de requerirse la aportación del contrato de arrendamiento en el momento en que se va a abonar la subvención, también se requerirá a los beneficiarios de este tipo de subvenciones que acrediten que la vivienda se sigue destinando al alquiler una vez transcurrido, al menos, 1 año desde la calificación definitiva del expediente.

Se comprobará que efectivamente se destinan al arrendamiento aquellas viviendas rehabilitadas o creadas por cambio de uso de local a vivienda por parte de las entidades locales y promotores públicos que perciban una subvención para lograr dicho fin.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

3. Régimen jurídico de los procedimientos:

–Informe previo y Cédula de habitabilidad, en el caso de las viviendas libres.

Regulación: Artículo 34 Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Artículos 9 a 13 y Anexos I y II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

–Calificación Provisional y Calificación Definitiva, para las actuaciones protegidas.

Regulación: Artículo 35 Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y, hasta el 31 de diciembre de 2011, artículo 2 de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. Artículos 20 a 26 (calificación de vivienda protegida) y artículos 44 a 60 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

4. Unidad responsable:

Sección de Edificación del Servicio de Vivienda.

Eje II.–Adjudicación de vivienda protegida

1. Objetivos:

–Garantizar que todas las viviendas protegidas se adjudican de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido y mediante, en su caso, estricta aplicación del baremo legal correspondiente.

–Garantizar, en su caso, que los futuros adjudicatarios, adquirentes y arrendatarios de vivienda cumplen con los requisitos legales para acceder a la vivienda protegida y percibir las subvenciones.

–Velar por el correcto funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

–Control de la gestión de las adjudicaciones de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

–Controlar el funcionamiento del Fondo Foral de Vivienda Social.

–Comprobar el adecuado cumplimiento por parte del arrendador de las obligaciones que le corresponden con respecto al arrendatario en el caso de las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento.

–Comprobación del cumplimiento de los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para el ejercicio de la opción de compra en los contratos de compraventa derivados de un contrato de alquiler con opción a compra.

–Comprobar el número de renunciaciones a viviendas protegidas realizadas por los adjudicatarios a los efectos de iniciar el procedimiento de exclusión del censo de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, que regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

2. Líneas de Actuación:

2.1. Las actuaciones de control se desarrollarán al presentarse para su visado administrativo el contrato de compraventa o adjudicación de vivienda protegida en primera transmisión, o de alquiler de una vivienda protegida calificada definitivamente en régimen de arrendamiento, con o sin opción de compra. Este control se extiende también al momento en que los promotores soliciten la autorización para la firma de los contratos.

A tal efecto, se comprobará que los adjudicatarios de las viviendas cumplen con los requisitos de acceso a la vivienda protegida, que se ha aplicado correctamente el baremo y que la adjudicación se ha producido de acuerdo con lo establecido legalmente.

Como actuaciones de control se desarrollarán las siguientes:

–Cruce de datos con la Hacienda Tributaria de Navarra a los efectos de comprobar requisitos como el de capacidad económica, la acreditación de la antigüedad en la cuenta de ahorro, depósito o producto financiero similar o el número de declaraciones de renta realizadas ante el mencionado organismo.

–Recabar la información que resulte necesaria de otros Departamentos del Gobierno de Navarra para la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, víctima del terrorismo o discapacitado.

–Acceso a las bases de datos del Servicio de Riqueza Territorial para comprobar la inexistencia de otras viviendas que sean propiedad del adjudicatario.

Nivel de control: 100% de los contratos presentados para su visado administrativo.

2.2. Control exhaustivo de las adjudicaciones de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, sobre todo en lo referido a la gestión de las adjudicaciones a nuevos arrendatarios de viviendas protegidas que previamente estuvieron ocupadas por otros inquilinos, para lo cual se realizará una comprobación material de la fecha efectiva de abandono de las viviendas protegidas por parte de sus arrendatarios.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

2.3. Funcionamiento del Fondo Foral de Vivienda Social. Para una gestión eficiente de los recursos públicos y una mejor coordinación entre los diferentes servicios existentes, resulta necesario conocer los beneficios de este programa, así como el contenido concreto de los contratos de arrendamiento que se suscriban. Se requerirá a la entidad administradora de las viviendas incluidas en el Fondo Foral de vivienda Social o, en su caso, de la entidad social colaboradora, la aportación de todos los contratos de arrendamiento que suscriban, así como las rescisiones que se vayan produciendo.

2.4. Establecer un control de la actualización de los datos de las inscripciones en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, del cumplimiento de los requisitos por parte de quienes se encuentran inscritos en el Censo y de la obligación de mantener vigente su inscripción. Para ello se deberá:

–Continuar con la actualización de oficio en los dos primeros meses de cada año del dato referido a los ingresos de la totalidad de los inscritos en el Censo de solicitantes de vivienda protegida mediante el cruce de datos con la Hacienda Tributaria de Navarra.

–Continuar con la actualización de oficio en los dos primeros meses de cada año del dato referido a los ingresos familiares ponderados de la totalidad de los inscritos en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, y el encuadramiento en el respectivo tramo de renta que corresponda.

–Proceder a dar de baja en el Censo, previo aviso en el tablón de anuncios, a quienes no hayan realizado ninguna modificación o actualización de su inscripción en el plazo de 2 años.

Nivel de control: 100% de las inscripciones.

2.5. Comprobar el adecuado cumplimiento por parte del arrendador de las obligaciones que le corresponden con respecto al arrendatario en el caso de las viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento, especialmente en cuanto a las obligaciones de información que tiene atribuidas.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

2.6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para el ejercicio de la opción de compra en los contratos de compraventa derivados de un contrato de alquiler con opción a compra.

Nivel de control: 100% de los expedientes.

3. Régimen jurídico del procedimiento:

–Visado administrativo de contratos de compraventa y alquiler de vivienda protegida en 1.ª transmisión.

Regulación: Título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, principalmente sus artículos 32 y 45. Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

–Gestión del arrendamiento de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y reconocimiento de las correspondientes subvenciones.

Regulación: Título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto en el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

–Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Regulación: Título III de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

–Fondo Foral de Vivienda Social.

Regulación: Disposición transitoria séptima del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, y la Orden Foral 89/2014, de 16 de diciembre, por la que se establece el Fondo Foral de Vivienda Social.

4. Unidad responsable:

Sección de Ayudas y Planificación del Servicio de Vivienda.

Eje III.–Transmisión y cesión de vivienda protegida

1. Objetivos:

–Garantizar que la vivienda protegida tenga como destinatario una persona que cumpla con los requisitos de acceso a las viviendas protegidas legalmente establecidos.

–Controlar la prohibición de percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponde satisfacer al comprador de vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública.

–Comprobar, en su caso, el reintegro de las ayudas obtenidas por la adquisición de la vivienda protegida, en el caso de que el transmitente o arrendador las hubiera obtenido y hayan transcurrido menos de 5 años desde la fecha de calificación definitiva de la vivienda protegida.

–Comprobar que no se transmite conjuntamente la vivienda y un local no incluido como anejo en la cédula de calificación definitiva como vivienda protegida.

–Posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo y retracto que tiene reconocido el Gobierno de Navarra.

2. Líneas de Actuación:

En el momento de comunicación de la transmisión o el alquiler:

a) Cuando la transmisión sea onerosa se comprobará:

–Si la vivienda está sometida a limitación de precio de venta y renta, y si el precio de transmisión se corresponde con el legalmente establecido.

–En su caso, si las ayudas concedidas se han reintegrado.

–Situación de la vivienda y existencia de demanda de vivienda protegida en la zona.

- Estado y características de la vivienda, y posible destino a programas sociales.
 - Si el adquirente cumple con los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida (ingresos y titularidad de otra vivienda).
 - Si existe vínculo familiar entre transmitente y adquirente.
 - b) Si la transmisión es a título gratuito, se verificará:
 - Que el cesionario reúne los requisitos para ser destinatario de una vivienda protegida.
 - Que han transcurrido 5 años desde la calificación definitiva de la vivienda.
 - c) En el momento en que se presente la Escritura Pública de compraventa de la vivienda protegida se comprobará que:
 - Se ha efectuado la comunicación previa de la transmisión.
 - No se ha omitido ninguno de los requisitos establecidos para dicha comunicación.
 - La transmisión de la propiedad o derecho real no se ha producido después de caducar los efectos de la comunicación previa, o que no se ha realizado en condiciones distintas de las comunicadas.
- En el supuesto de que se constate que alguna de las condiciones anteriores no se ha cumplido podrá ejercerse el derecho de retracto sobre la vivienda en cuestión.
- d) Cuando se presente un contrato de arrendamiento de una vivienda protegida calificada en régimen de propiedad, se comprobará que:
 - El precio estipulado como renta no excede del máximo fijado anualmente.
 - El inquilino cumple con los requisitos legalmente establecidos.
 - En su caso, si las ayudas concedidas se han reintegrado.
 - El contrato de arrendamiento que se presente debe contener, como mínimo, las cláusulas mínimas obligatorias.
 - Asimismo, a los efectos de comprobar los alquileres de vivienda protegida se cruzarán datos con:
 - Contratos presentados para percibir las ayudas Emanzipa y David.
 - Viviendas incluidas en la Bolsa de alquiler.
 - Datos fiscales de aquellos contribuyentes que se desgraven por alquiler.
- Nivel de control: 100% de las transmisiones y cesiones de vivienda protegida comunicadas.

3. Régimen jurídico de los procedimientos:

- Control de la transmisión o cesión de viviendas protegidas.

Regulación: Artículos 43 a 51 y Disposición Adicional 1.^a de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, artículo 11 y Disposición Adicional 3.^a del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

4. Unidad responsable:

Sección de Ayudas y Planificación del Servicio de Vivienda.

Eje IV.-Destino y uso de las viviendas protegidas

1. Objetivo:

- Asegurar que las viviendas protegidas se destinan a domicilio habitual y permanente del propietario o arrendatario, y que en ningún caso constituyen 2.^a residencia ni permanecen desocupadas.
- Seguir apostando por la concienciación social en la necesidad de que las viviendas protegidas deben ocuparse.
- Asegurar que los alquileres de vivienda protegida que se realicen cuenten con el debido visado del contrato de arrendamiento.

–Velar por la efectiva suscripción de contratos de arrendamiento sobre todas las viviendas en las promociones calificadas en régimen de arrendamiento y por la presentación de los mismos para su visado.

–Comprobar que las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento se destinan a residencia habitual y permanente de sus arrendatarios.

–Movilización de la vivienda vacía para destinarla, en su caso, al programa de vivienda “Bolsa de alquiler”.

–Controlar que no se publicite el alquiler de las viviendas protegidas o de alguna de sus habitaciones para estancia turística ni que se destinen efectivamente a tal fin.

2. Líneas de Actuación:

Las actuaciones de control se podrán llevar a cabo mediante la utilización, acumulativa o separada, por los siguientes medios:

a) La petición de los consumos de energía eléctrica, agua y, en su caso, gas de las viviendas protegidas (bien sea directamente a su propietario o bien a las entidades suministradoras de tales servicios).

b) La inspección de Policía Foral.

La petición de los consumos de energía eléctrica, agua y, en su caso, gas, se podrá solicitar en los siguientes supuestos:

1. Envío de requerimientos a los propietarios de vivienda protegida con contratos visados en expedientes calificados definitivamente en 2019 y 2020, siguiéndose preferentemente los siguientes criterios:

- Viviendas situadas en Pamplona y Comarca.
- Viviendas promovidas sobre suelo público.
- Viviendas cuyos titulares hayan recibido ayudas económicas.
- Viviendas calificadas como viviendas de protección oficial.
- Viviendas con más de un año transcurrido desde su calificación definitiva.

Nivel de control: 300 viviendas protegidas anuales.

2. Viviendas sobre las que exista denuncia de desocupación.

3. Durante la tramitación de un expediente sancionador, si así se considera por parte de su instructor.

4. Cuando, producidas varias visitas de inspección a una vivienda, no se haya logrado contactar con el propietario de la misma, pero existan indicios de ocupación de la vivienda.

Por otro lado, las visitas de inspección por parte de Policía Foral podrán realizarse en los siguientes supuestos:

1. Cuando se inspeccionen las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

2. Viviendas sobre las que exista denuncia de desocupación o de alquiler sin el debido visado.

3. Durante la tramitación de un expediente sancionador, si así se considera por parte de su instructor.

4. Cuando obtenidos los consumos existentes en una vivienda los mismos no sean definitivos para entender la existencia de ocupación.

5. Cuando solicitados los consumos al propietario de una vivienda, éste no los entregara. Ello sin perjuicio de que se opte por la incoación por tal motivo de un expediente sancionador.

6. A todos los sancionados por desocupar o alquilar sin el debido visado su vivienda al año siguiente de la imposición de la correspondiente sanción.

Nivel de control: 100% sancionados.

En caso de que, como consecuencia de las actuaciones de control anteriormente previstas, se procediera a incoar un expediente sancionador, en la graduación de las sanciones a imponer, se tendrá en especial consideración como agravante la circunstancia de la repercusión que para la sociedad tiene la desocupación de viviendas protegidas y la demanda de viviendas protegidas existente en la zona donde se ubica la vivienda protegida a cuyo propietario se sanciona.

3. Régimen jurídico de los procedimientos:

–Control del destino y uso de las viviendas protegidas:

Regulación: Título VI de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Artículos 42 y 43 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, en lo que a la autorización administrativa de desocupación se refiere.

4. Unidad responsable:

Sección de Inspección del Servicio de Inspección y Difusión de Programas, con la colaboración de la Policía Foral.

Eje V.–Ayudas para el pago de la renta de alquiler por parte de los jóvenes y de las unidades familiares con bajos ingresos

1. Objetivos:

–Avanzar en una adecuada satisfacción del derecho subjetivo a la vivienda en Navarra.

–Comprobar que el abono anticipado de las deducciones por arrendamiento para emancipación (programa Emanzipa) se destina efectivamente a las personas jóvenes que cumplen los requisitos establecidos en la ley.

–Comprobar que el abono anticipado de las deducciones por arrendamiento para acceso a vivienda (programa DAVID) se destina efectivamente a las unidades familiares que cumplan los requisitos establecidos en la ley.

2. Líneas de Actuación:

2.1. Abono anticipado de las deducciones por arrendamiento para emancipación (programa Emanzipa).

a) En el momento en el que se tramita la solicitud se comprobará:

–Que los datos declarados en la solicitud coinciden con los expresados en la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida en el caso de que el solicitante esté inscrito en el mismo.

–Que no estén percibiendo ayudas incompatibles.

–Que el solicitante tiene la edad requerida por la norma.

–El número de titulares del contrato.

–Que los ingresos de la persona o unidad familiar son superiores a los ingresos mínimos e inferiores a los máximos establecidos en la norma.

–Que la renta de alquiler no exceda del límite máximo establecido.

–El cumplimiento de los demás requisitos de acceso a la ayuda establecidos en la ley, coincidentes con los exigidos para percibir subvención en el acceso a vivienda protegida.

b) Con posterioridad a la tramitación de la solicitud se comprobará:

–El efectivo pago de las mensualidades del alquiler, así como que las cantidades abonadas coinciden con lo declarado en la solicitud. Para ello, se exigirá la presentación de copia digitalizada del recibo o transferencia bancaria que cumpla los requisitos de forma establecidos en la ley.

2.2. Abono anticipado de las deducciones por arrendamiento para acceso a vivienda (programa DAVID).

a) En el momento en el que se tramita la solicitud de concesión se comprobará:

–Que la unidad familiar está inscrita en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, así como que cumple con la antigüedad requerida en dicha inscripción.

–Que los datos declarados en la solicitud coinciden con los expresados en la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

–Que no exista otra unidad familiar en la misma vivienda que esté percibiendo esta ayuda y que la unidad familiar solicitante no esté percibiendo ayudas incompatibles.

–Que la composición de la unidad familiar y que los ingresos familiares ponderados son superiores a los ingresos mínimos e inferiores a los máximos establecidos en la norma.

–Que la renta de alquiler no exceda del límite máximo establecido.

–El cumplimiento de los demás requisitos de acceso a la ayuda establecidos en la ley, coincidentes con los exigidos para percibir subvención en el acceso a vivienda protegida.

b) Con posterioridad a la tramitación de la solicitud:

–Que el efectivo pago de las mensualidades del alquiler, así como que las cantidades abonadas coincidan con lo declarado en la solicitud.

Nivel de control: 100% de las solicitudes.

3. Régimen jurídico de los procedimientos:

Regulación: artículos 3 bis, 3 ter y 3 quáter de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra y artículo 68 quinquies del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio.

4. Unidad responsable:

Sección de Ayudas y Planificación del Servicio de Vivienda.

Eje VI.–Viviendas deshabitadas

1. Objetivos:

En aquellas localidades donde exista demanda acreditada de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, según los datos obrantes en el Censo de solicitantes de vivienda protegida:

–Controlar la efectiva habitación de las viviendas.

–Concienciar sobre la necesidad de destinar la vivienda a uso habitacional y fomentar la puesta en el mercado de la vivienda vacía.

–Aumentar la oferta de viviendas en régimen de alquiler a precios asequibles.

–Fomentar la cesión de viviendas deshabitadas al programa de viviendas “Bolsa de alquiler”.

2. Líneas de actuación:

a) Con anterioridad a la tramitación, en su caso, del correspondiente procedimiento de declaración de vivienda deshabitada:

1. Se comprobará la situación de la vivienda, principalmente a través de los siguientes medios:

–Análisis de los datos cedidos por la Hacienda Foral de Navarra para esta finalidad.

–Petición de datos de consumo de agua, gas y electricidad a las personas titulares de las viviendas.

–Petición de datos de consumo, agua, gas y electricidad a las compañías suministradoras.

–Petición de información a los Ayuntamientos sobre el último censo municipal o padrón de habitantes.

2. Se comprobará que las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, han facilitado la información a que se refiere el artículo 42 quáter, apartado 7, de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo y, en caso contrario, se requerirá su presentación.

3. Se solicitará información a personas físicas o jurídicas, grandes tenedores, sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas.

b) Durante la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada, se comprobará el cumplimiento del compromiso realizado por los titulares de viviendas, de iniciar la efectiva habitación

en el plazo de tres meses o de solicitar en dicho plazo la correspondiente calificación provisional de rehabilitación protegida.

Nivel de control: localidades en las que exista demanda acreditada, de mayor a menor población.

3. Régimen jurídico de los procedimientos:

Título V bis de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

4. Unidad responsable:

Sección de Inspección.

F2213529