

LEXNAVARRA

LEY FORAL 22/2016, DE 21 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE ADOPTAN MEDIDAS DE APOYO A LOS CIUDADANOS Y CIUDADANAS EN MATERIA DE VIVIENDA

(Publicada en el Boletín Oficial de Navarra de 31 de diciembre de 2016; corr. err., Boletín Oficial de Navarra de 7 de febrero de 2017; BOE de 21 de enero de 2017)

ÍNDICE

<u>Preámbulo</u>	3
<u>Artículo 1. <i>Modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.</i></u>	6
<u>Artículo 2. <i>Modificación del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.</i></u>	19
<u>Disposición Adicional Única. <i>Precios máximos de renta de las viviendas protegidas durante 2017.</i></u>	28
<u>Disposición Transitoria Primera. <i>Fecha de aplicación del nuevo baremo y reservas para la adjudicación de las viviendas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida.</i></u>	29
<u>Disposición Transitoria Segunda. <i>Obras de rehabilitación de viviendas titularidad de entidades locales iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto foral.</i></u>	29
<u>Disposición Transitoria Tercera. <i>Plazo para solicitar la modificación de las subvenciones concedidas.</i></u>	29
<u>Disposición Derogatoria Única. <i>Derogación normativa.</i></u>	29
<u>Disposición Final Primera. <i>Habilitación al Gobierno de Navarra para elaborar un texto refundido.</i></u>	29
<u>Disposición Final Segunda. <i>Habilitación reglamentaria.</i></u>	30
<u>Disposición Final Tercera. <i>Entrada en vigor.</i></u>	30

Preámbulo

I

El Acuerdo Programático para el Gobierno de Navarra en la legislatura 2015-2019 contiene una serie de medidas en materia de vivienda que pretenden hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada para la ciudadanía navarra.

La implantación de estas medidas no puede demorarse en el tiempo dada la situación en la que se encuentran muchas personas que residen en la Comunidad Foral de Navarra, consecuencia de la situación de crisis económica que venimos padeciendo desde hace más de ocho años y que se ha cebado especialmente con los sectores más desfavorecidos de la población.

Con la presente ley foral se pretende dar cumplimiento a gran parte de las previsiones contenidas en el Acuerdo Programático, para lo que resulta necesario modificar varios artículos de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

II

El artículo 1 contiene una modificación de varios artículos de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

En primer lugar, se posibilita que las viviendas protegidas de las Administraciones Públicas de Navarra o de sociedades públicas dependientes se cedan en precario para atender así a personas acogidas a programas de integración o ayuda social. Con ello se pretende dar respuesta a situaciones específicas de emergencia habitacional que hasta la fecha no podían solucionarse utilizando viviendas protegidas, dada la rigidez con la que estaba regulada su utilización y adjudicación.

Ahondando en la necesidad de destinar las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento a personas con necesidades de integración social, la presente ley foral amplía los supuestos en los que se podrá habilitar la reserva de viviendas protegidas a este colectivo de personas, dotando así de mayor flexibilidad al procedimiento de adjudicación, lo que sin duda va a permitir responder más rápidamente a situaciones sobrevenidas que puedan aparecer en el futuro.

Asimismo, con la misma finalidad de atender a las necesidades de los colectivos más desfavorecidos, se recoge la posibilidad de autorizar el arrendamiento de viviendas protegidas, bien a las entidades locales, bien a las personas jurídicas sin ánimo de lucro que precisen de la vivienda para los fines sociales que tienen encomendados.

Por otra parte, se modifica la redacción del artículo 10 para dar una regulación distinta al precio máximo de venta de las viviendas protegidas y al precio máximo de renta. Se trata en definitiva de desvincular el precio máximo de renta de las viviendas protegidas de la evolución de los módulos y precios aplicables a la venta de viviendas protegidas, ya que el arrendamiento y las operaciones de compraventa de viviendas protegidas responden a finalidades y objetivos completamente distintos. Además, durante los últimos años se ha observado un encarecimiento excesivo de los precios máximos de renta como consecuencia de la subida progresiva de los módulos aplicables a la venta de viviendas protegidas. La traslación de este encarecimiento al precio de renta de las viviendas protegidas ha supuesto que en muchos casos el precio de alquiler del mercado libre haya quedado por debajo del precio protegido, lo que carece de toda lógica.

Ello supone en la práctica una rebaja de los precios máximos de renta de las viviendas protegidas en las que sus inquilinos tienen la posibilidad de percibir subvenciones, y en el establecimiento de dos

precios de alquiler distintos en función de la ubicación de las viviendas, haciéndose ahora referencia a la evolución del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

Como contrapartida, la presente ley foral recupera la subvención a los promotores de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento sin opción de compra. Recordemos que esta subvención fue derogada por el Decreto Foral 16/2012, de 14 de marzo, por el que se derogó el artículo 59 del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, lo que supuso en la práctica que se dejaran de construir nuevas promociones de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

Otro de los puntos contenidos en el Acuerdo Programático es el relativo al fomento de las cooperativas de viviendas. Para dar cumplimiento a este punto se modifica la redacción del apartado 5 del artículo 20, posibilitando la constitución de cooperativas de personas empadronadas en el municipio para promover viviendas protegidas. Esta previsión que existía anteriormente, se amplía a municipios de hasta 10.000 habitantes situados fuera de la Comarca de Pamplona y se reduce de 4 a 1 año el requisito de antigüedad en el empadronamiento del municipio. Especial interés presenta la nueva regulación relativa a la promoción de viviendas de protección oficial por asociaciones sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso. Se trata en definitiva de fomentar el cooperativismo creando además un nuevo régimen de acceso a la vivienda, más allá de la adquisición o arrendamiento de la misma, e intentando tomar lo mejor de uno y otro régimen para adaptarlo a las nuevas necesidades de una sociedad cambiante. Las viviendas así promovidas se rigen por las disposiciones generales aplicables a las viviendas de protección oficial, si bien la duración del régimen de protección será indefinido y no será necesaria la adjudicación de las viviendas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

La siguiente modificación introducida tiene por objeto acabar con una situación injusta y discriminatoria que hasta la fecha se ha producido en la adjudicación de las viviendas protegidas: la puntuación por años de empadronamiento en algún municipio de la Comunidad Foral de Navarra.

El derecho a la vivienda es un derecho constitucional que debe ser garantizado con independencia de los años que se lleve residiendo en un determinado lugar, considerándose que todas las personas empadronadas en Navarra deben ser tratadas en términos de igualdad. Por ello, se suprime la puntuación específica contenida en los baremos de acceso a la compra o alquiler de una vivienda protegida que tenía por objeto primar los años de empadronamiento en algún municipio de la Comunidad Foral, y se modifican otros artículos de la ley foral que contenían referencia a la antigüedad en el empadronamiento.

Asimismo, se modifica el baremo de acceso al alquiler para reconocer mayor puntuación a las personas que, por diferentes causas, han perdido la vivienda donde residían, ampliándose el supuesto hasta ahora existente a los casos en que se ha producido una dación en pago o a las personas que han sido desahuciadas por impago del alquiler. Y desaparecida la desgravación fiscal por titularidad de cuenta vivienda, se corrige el anterior concepto puntuable por este motivo, extendiéndolo a quien acredita un mínimo ahorro con carácter previo a la adquisición de una vivienda protegida. Se obliga por último a la adjudicación de los apartamentos tutelados para personas mayores de 60 años o discapacitadas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida, eliminando el baremo anteriormente existente solo para tal fin.

Especial consideración merece la modificación que se realiza del artículo 40, estableciéndose varias obligaciones a los gestores de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento con la finalidad de velar por la necesaria transparencia en la fijación de los diferentes conceptos que pueden englobar los gastos derivados de la gestión de los elementos comunes del edificio.

En último lugar, se añade un nuevo título a la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, para asegurar en el futuro la participación ciudadana en el diseño de las políticas en materia de vivienda, participación que

se instrumentará a través de diferentes mecanismos, siendo el principal el Plan de Vivienda de Navarra cuyo contenido mínimo y procedimiento de elaboración se regulan en esta ley foral.

Asimismo, en el nuevo título se prevé una nueva organización administrativa en materia de vivienda, estableciéndose el Consejo de la Vivienda de Navarra como órgano consultivo y asesor del Gobierno de Navarra en la materia, y se regula el funcionamiento del ya existente Servicio de mediación en materia de vivienda.

III

El cumplimiento del Acuerdo Programático también exige de la modificación del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda . Para ello el artículo 2 contiene la modificación de varios de sus preceptos.

En primer lugar, para avanzar en el cumplimiento de la normativa comunitaria aplicable en la materia de certificación energética, se exigirá que todas las promociones de viviendas protegidas que se presenten a calificar a partir del 1 de enero de 2017, acrediten que obtendrán, como mínimo, un nivel B de calificación energética relativa al consumo de energía.

En segundo lugar, como medida de apoyo a los sectores de la población más necesitados, se establece una subvención del 75% del precio de renta para los casos de renovación o prórroga de los arrendamientos de viviendas protegidas, cuando la persona arrendataria sea perceptora de la renta de inclusión social.

Idéntico objetivo de apoyar a las personas con menos recursos orienta la modificación de varios artículos referidos a la rehabilitación protegida de edificios y viviendas.

En este sentido, se disminuye la cantidad mínima que se debe gastar en las obras para poder tener la actuación la consideración de protegida y por tanto el derecho a acceder a las correspondientes ayudas, y se establece una línea de ayudas específicas para dotar de condiciones adecuadas las viviendas adquiridas bajo el programa de Vivienda de Integración Social o que sea propiedad de unidades familiares perceptoras de renta de inclusión social, permitiéndose la posibilidad de anticipar la subvención a través de los entes sin ánimo de lucro y las entidades locales. Asimismo, también se establece un porcentaje adicional de ayudas para los beneficiarios de la renta de inclusión social y se mejoran las subvenciones a conceder a determinados colectivos: personas mayores de 65 años, discapacitados motrices graves, familias numerosas, jóvenes, víctimas de violencia de género y víctimas de terrorismo.

En materia de rehabilitación también se realizan otras modificaciones de importancia. Por un lado, se amplía a 120 m² la superficie máxima de las viviendas rehabilitadas que se creen por adición o división de las existentes, dado que la superficie de las viviendas existentes en determinados ámbitos puede no permitir ajustarse a los 90 m² anteriormente exigibles e imposibilitar la viabilidad de determinadas actuaciones. Por otro lado, se suprime el requisito de acceso a las ayudas por rehabilitación relativo a no ser propietario de otra vivienda, con el firme propósito de fomentar las actuaciones de rehabilitación e impulsar la actividad económica.

Mayor consideración merece la ampliación de los potenciales destinatarios de las ayudas a la mejora de la envolvente térmica y la creación de una nueva ayuda para las comunidades de propietarios que actúen sobre el conjunto de la instalación de calefacción y/o de agua caliente sanitaria centralizadas. En este sentido, siguiendo la senda marcada por la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra , se pretende con ambas medidas mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, reducir la dependencia energética de la Comunidad Foral y erradicar los casos de pobreza energética existentes en nuestros municipios. Se trata en definitiva de cumplir con la máxima manifestada en la Declaración de Toledo por los 27 estados miembros de Unión Europea el 22 de junio de 2010, “La principal batalla de la sostenibili-

dad urbana se ha de jugar precisamente en la consecución de la máxima eco eficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada”.

Por otra parte, se quiere dar apoyo a las políticas de viviendas de las Entidades Locales. Así, se establece una nueva subvención para las Entidades Locales que rehabiliten sus viviendas para destinarlas al arrendamiento. Esta nueva subvención no solo abarca las obras de rehabilitación que resulte necesario realizar para adecuar las viviendas, sino también el posterior arrendamiento de la vivienda siempre y cuando se cumplan unas condiciones determinadas. Igualmente se subvenciona la posibilidad de adquirir vivienda usada para destinarse al programa de Vivienda de Integración Social en arrendamiento.

Por último, para evitar la fuga de viviendas del parque protegido de alquiler, se modifica y flexibiliza la regulación referida a la posibilidad de continuar destinando al arrendamiento protegido aquellas viviendas con respecto a las que haya concluido el plazo de protección para el que fueron calificadas.

IV

La disposición adicional única tiene por objeto congelar durante 2017 el nuevo precio de renta de las viviendas protegidas establecido en la presente ley foral. La disposición transitoria concreta desde qué procedimiento de adjudicación a través del Censo de solicitantes serán de aplicación los nuevos baremos y reservas aplicables, mientras que la disposición final primera contiene una habilitación al Gobierno de Navarra para elaborar un texto refundido de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra . Esta habilitación se realiza a la vista del gran número de modificaciones realizado sobre la mencionada ley foral y en aras de garantizar la necesaria seguridad jurídica de los diferentes actores intervinientes en materia de vivienda.

V

Para posibilitar cuanto antecede, esta ley foral se desarrolla a lo largo de dos artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

Artículo 1. *Modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.*

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra , queda modificada en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 7 , que queda redactado de la siguiente forma:

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

No obstante lo anterior, las viviendas protegidas titularidad de Administraciones Públicas de Navarra o de sociedades públicas de ellas dependientes se podrán adjudicar en régimen de precario en atención a circunstancias excepcionales que impidan temporalmente su adjudicación en régimen de arrendamiento o propiedad, siempre que sus beneficiarios estén incluidos en actuaciones específicas de integración o ayuda social, desarrolladas por el ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas o por el Gobierno de Navarra”.

Dos. Se modifica la redacción del artículo 10 , que queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 10. Precio máximo de venta y renta.

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

1. Precio máximo de venta.

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

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

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

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

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

2.º Viviendas incluidas en programas de integración social.

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

4.º Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Módulo ponderado.

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

f) Módulo sin ponderar.

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

2. Precio máximo de renta.

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

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

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

Lo dispuesto anteriormente no resultará de aplicación a las prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda protegida, que se registrarán por la fórmula de actualización de la renta establecida en el correspondiente contrato. A estos efectos, por prórroga del contrato de arrendamiento se entenderá únicamente la que se produce por un periodo máximo de hasta 4 años, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Los precios máximos oficiales de renta de las viviendas protegidas establecidos en el apartado a) se irán actualizando anualmente aplicando al precio vigente la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo de los doce meses inmediatamente anteriores, tomando los últimos datos conocidos a fecha 30 de noviembre de cada año. No

obstante lo anterior, la actualización del precio de renta de los contratos de arrendamiento que se suscriban tras la entrada en vigor de la presente ley foral se realizará de acuerdo con la normativa básica que resulte de aplicación.

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

e) No se podrá exigir aval para concluir el contrato de arrendamiento de alquiler público”.

Tres. Modificación de la letra b) del apartado 3 del artículo 13 , en el sentido siguiente:

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

Cuatro. Se modifica la redacción del apartado 7.º del artículo 17 , que queda redactado del siguiente modo:

“7.º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda cuente con capacidad legal para obligarse y que esté empadronado en algún municipio de Navarra.

Los residentes navarros en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro no estarán sujetos al cumplimiento de este requisito de empadronamiento”.

Cinco. Se modifica el subapartado h) del apartado 3 del artículo 20 , que queda redactado de la siguiente manera:

“4. En el caso de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, sin opción de compra, promovidas por un municipio o sociedad pública sobre suelos de titularidad municipal, el Ayuntamiento podrá determinar el número de viviendas reservadas a las personas empadronadas en el municipio”.

Seis. Se modifica la redacción del apartado 4 del artículo 20 , que queda redactado de la siguiente forma:

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

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

b) Personas con necesidad de Viviendas de Integración Social.

c) Personas que determine el Servicio de mediación en materia de vivienda del Gobierno de Navarra, bien por tener expediente abierto ante el mismo por desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, bien por ser personas inquilinas beneficiarias de subvención por arrendamiento de viviendas protegidas cuyo régimen de protección finaliza durante la anualidad en curso.

d) Personas que se inscriban como únicas solicitantes: se establece una reserva del 6% de las viviendas a adjudicar.

En el caso de las reservas indicadas en las letras b) y c), el departamento competente en materia de vivienda determinará con antelación al momento de adjudicación inicial de las viviendas protegidas el número de viviendas destinadas a cada reserva. Estas reservas iniciales de viviendas podrán ampliarse o reducirse posteriormente en función de las necesidades que se aprecien. Del mismo modo, estas reservas podrán habilitarse en promociones que no las tuvieran previstas en el momento de adjudicarse inicialmente las viviendas protegidas”.

Siete. Se modifica la redacción del apartado 5 del artículo 20 , que queda redactado de la siguiente forma:

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

Ocho. Se modifica la redacción del apartado 2.º del artículo 22 , que queda redactado de la siguiente forma:

“2.º Las viviendas que no queden asignadas de este modo se asignarán a la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 20.3.h)”

Nueve. Se modifica la redacción del apartado 2.º del artículo 23 , que queda redactado de la siguiente forma:

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

a) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido y 1,7 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) el 50 por 100 de las viviendas de protección oficial.

b) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 1,7 y 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) el 40 por 100 de las viviendas de protección oficial.

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

Diez. Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 24 , que queda redactado de la siguiente forma:

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

Once. Se suprime el apartado 4 del artículo 24 .

Doce. Se modifica la redacción de la letra g) del apartado 1 del artículo 25 , que queda redactado de la siguiente forma:

“g) 10 puntos para las siguientes personas, siempre que los supuestos descritos se hubiesen producido en los últimos 2 años a contar desde la fecha de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida:

- Las que hubieran entregado en pago de la deuda hipotecaria su vivienda habitual a la entidad prestataria o a la persona jurídica que dicha entidad designe.
- Las que hubieran realizado la venta de su vivienda habitual con quita total o parcial de la deuda hipotecaria.
- Las que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, o de desahucio por impago de buena fe del arrendamiento de su vivienda habitual”.

Trece. Se suprime el apartado 6 del artículo 25 .

Catorce. Se modifica la redacción de la letra f del apartado 2 del artículo 29 , que queda redactado de la siguiente forma:

“f) Las personas que se acojan a los tipos especiales previstos en el apartado 6 del artículo 7, excepto en el caso de promoción de apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad”.

Quince. Se añade una nueva letra g al apartado 2 del artículo 29 , que queda redactado de la siguiente forma:

“g) Las personas que accedan a promociones de asociaciones privadas sin ánimo de lucro de viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso, y quienes accedan a viviendas declaradas vacantes tras haberse realizado previamente el correspondiente procedimiento de adjudicación de las viviendas”.

Dieciséis. Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 31 , que queda redactado de la siguiente forma:

“3. Cada vivienda que no llegue a adjudicarse dentro de una reserva por falta de solicitantes que cumplan los requisitos exigidos acrecerá, en su caso, la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra”.

Diecisiete. Se modifica la redacción del apartado 4 del artículo 33 que queda redactado de la siguiente forma:

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

Dieciocho. Se modifica la redacción del artículo 36 que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 36. Obligaciones informativas y de publicidad.

1. La información y publicidad sobre las características materiales de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de adquisición y arrendamiento deberá ajustarse a los principios de buena fe, objetividad y veracidad, sin omitir datos esenciales o que

puedan inducir a error a los destinatarios. En todo caso, se especificará si las viviendas a que la publicidad se refiere se encuentran en proyecto, en fase de construcción o terminadas.

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

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

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

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

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

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

a) La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.

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

c) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación, cuando proceda.

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

Diecinueve. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 40 , que queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veinte. Se modifica la redacción de la letra c) del apartado 5 del artículo 42 septies .

“c) La Administración de la Comunidad Foral, a través del órgano o ente instrumental que se establezca para la gestión del programa, garantizará el pago de la renta al titular de la vivienda, así como que la vivienda sea devuelta en las mismas condiciones que como se entregó.”

Veintiuno. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 43 , que queda redactado del siguiente modo:

“3. La duración del régimen de protección de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso será indefinida o, en su caso, hasta que finalice la duración del derecho de superficie, siempre y cuando dicho derecho de superficie se constituya para un mínimo de 50 años”.

Veintidós. Se modifica la redacción del subapartado b) del apartado 2 del artículo 79 , que queda redactado de la siguiente forma:

“b) Si la vivienda cuenta con cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente en vigor. A tal efecto, se podrá obtener copia de las cédulas de habitabilidad en vigor sin necesidad de acreditar la propiedad o un título legítimo de ocupación de la vivienda”.

Veintitrés. Se añade un nuevo título VIII con el siguiente contenido:

“TÍTULO VIII

Participación ciudadana y organización administrativa en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Participación ciudadana en materia de vivienda

Artículo 84. Participación ciudadana.

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, impulsará la participación y colaboración de la ciudadanía en materia de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, y su normativa de desarrollo.

2. A tal fin los planes y proyectos en materia de vivienda que elabore el departamento competente deberán publicarse en el sitio web informativo en materia de vivienda, sin perjuicio de los canales que se habiliten en aplicación de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, o su normativa de desarrollo.

3. La publicación prevista en el apartado anterior tendrá por finalidad que la ciudadanía conozca el contenido de los planes y proyectos que se encuentren en fase de elaboración, a fin de que pueda presentar aportaciones, alegaciones o sugerencias, para su consideración en la redacción definitiva del plan o proyecto de que se trate.

Artículo 85. El Plan de Vivienda de Navarra.

1. El Plan de Vivienda de Navarra es el instrumento que tiene por objeto:

a) Planificar, sistematizar y ordenar las diferentes actuaciones públicas a desarrollar en el ámbito de la Comunidad Foral en materia de vivienda.

b) Canalizar y posibilitar la participación ciudadana en el diseño de las políticas públicas en materia de vivienda.

2. El Plan de Vivienda de Navarra analizará y contendrá, como mínimo, los siguientes indicadores:

a) El número de viviendas existentes en la Comunidad Foral de Navarra y estimación de su régimen de tenencia.

b) Análisis del estado del parque residencial edificado y de las necesidades existentes de rehabilitación, regeneración o renovación. A tal efecto, se priorizará la detección de necesidades de regeneración o renovación de conjuntos residenciales ubicados en núcleos urbanos.

c) Grado de ocupación de las viviendas existentes y análisis de las diferentes modalidades de uso (principal, secundaria y vacía).

d) Necesidades del conjunto de la población en relación con la vivienda y análisis de las preferencias que los ciudadanos y ciudadanas manifiesten en cuanto a tamaño, ubicación, tipología o régimen de tenencia.

e) La cuantificación de los suelos y edificios titularidad de administraciones o empresas públicas desocupados que pueden destinarse a vivienda vinculada a políticas sociales.

f) Análisis de los datos demográficos de la Comunidad Foral de Navarra, de la previsión de evolución de los mismos y del impacto de dicha previsión en las políticas de vivienda a implementar.

g) Análisis del suelo residencial ya planificado y pendiente de desarrollar, urbanizar o edificar.

h) Análisis del suelo susceptible de ser incluido en nuevos desarrollos urbanísticos para, en su caso, satisfacer las necesidades residenciales futuras del conjunto de la población.

3. Para la elaboración del Plan de Vivienda de Navarra podrán utilizarse los datos disponibles en cualquier registro público que pueda contener datos de interés para elaborar el mencionado plan.

4. El departamento competente en materia de vivienda elaborará el Plan de Vivienda de Navarra en colaboración con el resto de departamentos con competencias relacionadas.

Durante el procedimiento de elaboración se asegurará la participación ciudadana, ya sea individualmente o a través de asociaciones representativas de intereses relacionados con la vivienda, y las entidades locales, en orden a conocer y ponderar los intereses públicos y privados relacionados.

El Plan de Vivienda será aprobado mediante Acuerdo del Gobierno de Navarra.

CAPÍTULO II

Organización administrativa en materia de vivienda

Artículo 86. Consejo de la Vivienda de Navarra.

1. Bajo la denominación de “Consejo de la Vivienda de Navarra” se constituye el órgano de carácter consultivo y asesor del Gobierno de Navarra en materia de vivienda.

2. El Consejo se adscribirá al departamento competente en materia de vivienda y estará compuesto, en función de lo que reglamentariamente se determine, por representantes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, de la Administración Local, de los consumidores y usuarios, del Consejo de la Juventud de Navarra, de los agentes económicos y sociales con intereses en la materia de vivienda, de los colectivos profesionales que se determinen y de las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen de forma principal a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos. La Presidencia del Consejo recaerá en la persona titular del departamento competente en materia de vivienda

En la composición del Consejo se tenderá a la paridad de género.

3. El Consejo tendrá las siguientes funciones:

- a) Seguimiento de la elaboración del Plan de Vivienda de Navarra.
- b) Informar el contenido del Plan de Vivienda de Navarra con carácter previo a su aprobación por el Gobierno de Navarra.
- c) Informar sin carácter vinculante los proyectos de disposiciones de carácter general en materia de vivienda, así como sus modificaciones.
- d) Hacer propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.
- e) Evacuar cuantos informes y consultas en materia vivienda les sean solicitados por cualquiera de las administraciones competentes en la materia.
- f) Fomentar el diálogo permanente de los agentes implicados en el sector de la vivienda.
- g) Cualesquiera otras que se determinen reglamentariamente.

Artículo 87. Servicio de mediación en materia de vivienda.

1. El Servicio de mediación en materia de vivienda tiene como principal objetivo atender, orientar y asesorar a las personas físicas en situación objetiva de insolvencia sobrevenida o riesgo de insolvencia por dificultades económicas, imprevisibles o aun previstas inevitables, que les impidan afrontar las obligaciones de pago contraídas y que como consecuencia tenga como uno de sus posibles efectos el riesgo de pérdida de la vivienda habitual gravada con garantía hipotecaria, o el abandono no pactado de la vivienda arrendada.

Para el cumplimiento de dicho objetivo el Gobierno de Navarra podrá suscribir convenios con las entidades locales que presten igualmente orientación y asesoramiento sobre estas cuestiones.

2. El Servicio de mediación en materia de vivienda se regirá, en sus principios informadores y en la actuación de las personas mediadoras, por lo dispuesto en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

3. El Servicio de mediación en materia de vivienda realizará principalmente las siguientes funciones:

- a) Ofrecer orientación, información y asesoramiento en relación con las consecuencias derivadas del impago del crédito hipotecario.
- b) Orientar y apoyar a las personas o familias en su interlocución con las entidades financieras y acreedoras tratando de lograr acuerdos negociados que satisfagan las necesidades de todas las partes implicadas.
- c) Abordar, como servicio integral y coordinado, el diseño de planes de economía familiar así como de planes de reestructuración de la deuda.
- d) Buscar alternativas a la ejecución hipotecaria a través de la negociación y mediación.
- e) Paliar las consecuencias del lanzamiento hipotecario mediante la coordinación con la Bolsa de alquiler y con el Fondo Foral de Vivienda Social, sin perjuicio de que puedan ofrecerse otro tipo de viviendas.
- f) Realizar las actuaciones procedentes encaminadas a negociar acuerdos de reducción de la deuda pendiente una vez perdida la vivienda para evitar el riesgo de exclusión que supone una condena a la insolvencia económica.
- g) Promover la mediación social en el alquiler de viviendas y la mediación comunitaria.
- h) Recepcionar las solicitudes y quejas en materia de vivienda.
- i) Publicar una memoria anual con el grado de aceptación de sus mediaciones.
- j) Cualquier otra labor relacionada con sus funciones que se le encomiende”.

“4. El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, potenciará acuerdos de colaboración pertinentes con entidades financieras y con la SAREB que operen en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra poseedoras de vivienda en Navarra, a fin de:

- Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquirente, en caso que sea una entidad bancaria, podrá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los requisitos generales de acceso a vivienda protegida del artículo 17 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a vivienda en Navarra.

- Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, en caso de que el demandante sea una entidad bancaria, podrá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión social.”

Veinticuatro. Se añade una nueva disposición adicional decimosexta , que queda redactada del siguiente modo:

“Disposición adicional decimosexta.-Subvenciones a promotores de vivienda de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad.

1. Los promotores de vivienda de protección oficial calificadas en régimen de arrendamiento sin opción de compra y de apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 60 años o con discapacidad, podrán acceder a las siguientes subvenciones:

a) El 23% del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación.

b) El 26% del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si el edificio promovido reduce notablemente las demandas de energía y la solicitud de calificación provisional es anterior a 1 de enero de 2019.

Se entenderá que el edificio reduce notablemente las demandas de energía cuando se justifique que los índices obtenidos en la etiqueta del certificado de eficiencia energética en el edificio propuesto a calificación provisional, son iguales o inferiores al 50 % en lo relativo al consumo global de energía primaria no renovable e iguales o inferiores al 35 % en cuanto a la demanda de calefacción, del obtenido por el mismo edificio que simplemente obtenga el nivel A. Al finalizar la obra se justificará que se mantienen los valores exigidos al proyecto.

c) El 35% del precio máximo de venta de las viviendas, sin anejos, incluidas en la correspondiente calificación, si el promotor solicita que la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas aplicable sea de 30 años. El porcentaje establecido en este apartado no se podrá acumular al establecido en los apartados a) o b).

2. Las subvenciones se reconocerán en la calificación provisional. El promotor podrá percibir hasta un 50% de la subvención tras recibir la calificación provisional, previa presentación de aval que cubra el importe de la subvención concedida, y el resto de la subvención se abonará tras la obtención de la correspondiente calificación definitiva.

3. Si el promotor altera el régimen del arrendamiento durante el tiempo en que la vivienda permanezca sometida al régimen de protección sin mediar autorización al efecto del departamento competente en materia de vivienda, vendrá obligado a reintegrar la totalidad de los importes recibidos, sin perjuicio de otras actuaciones sancionadoras y de restauración de la legalidad que procedan.

4. Únicamente podrán acceder a la subvención prevista en la presente disposición adicional las promociones de viviendas de protección oficial que soliciten la correspondiente calificación provisional a partir de la entrada en vigor de la presente ley foral. Será necesario que las viviendas se promuevan en localidades donde existan más de 100 solicitudes de alquiler según los datos del Censo de Solicitantes de vivienda protegida en el momento de solicitarse la calificación provisional del expediente, salvo en el caso de viviendas promovidas por sociedades públicas o entidades locales, o cuando exista Resolución favorable del Ayuntamiento de la entidad local apoyando la promoción de las viviendas.

5. Lo dispuesto en la presente disposición adicional podrá desarrollarse o modificarse reglamentariamente”.

Veinticinco. Se añade una nueva disposición adicional decimoséptima , que queda redactada del siguiente modo:

“Disposición adicional decimoséptima.-Arrendamiento de viviendas protegidas a entidades locales y personas jurídicas sin ánimo de lucro.

El departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar el arrendamiento de viviendas protegidas a las entidades locales y a las personas jurídicas sin ánimo de lucro que precisen de la vivienda para los fines sociales que tienen encomendados. El número máximo de viviendas arrendadas en cada promoción a las personas jurídicas sin ánimo de lucro no podrá exceder del 6% del número total de viviendas, o de una vivienda en el caso de promociones con un número de viviendas igual o inferior a 16”.

Veintiséis. Se añade una nueva disposición adicional decimoctava , que queda redactada del siguiente modo:

“Disposición adicional decimoctava.-Promoción de viviendas de protección oficial por asociaciones sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso.

1. Las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyan para tal fin podrán promover viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso.

2. En tal régimen, la propiedad del inmueble, o la titularidad del correspondiente derecho de superficie, recaerá de modo indefinido en la asociación, sin que pueda realizarse la transformación en propiedad horizontal u otro régimen privado de propiedad.

3. La asociación se constituirá por personas físicas que cumplan los requisitos generales de acceso a vivienda de protección oficial en régimen de propiedad en primera transmisión. Las viviendas no se adjudicarán mediante aplicación de baremo ni será necesaria la inscripción previa en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, si bien la adquisición de la condición de socio requerirá autorización previa del departamento competente en materia de vivienda. Los socios serán titulares de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados conforme las reglas que prevean los estatutos y el reglamento de régimen interno de la citada asociación.

4. La asociación podrá regular libremente sus órganos de gobierno, sus estatutos y su reglamento de régimen interno, siempre de modo democrático y bajo el principio general “un socio un voto”.

Para adquirir la consideración de socio deberá abonarse un importe monetario que fijará la asociación en función de los costes de la promoción, y los gastos de mantenimiento y uso del inmueble. Ese importe monetario o cuota de entrada no podrá ser superior al 20% del teórico precio máximo de venta en primera transmisión de la vivienda y anejos adjudicados.

5. El derecho de uso tendrá carácter indefinido, y no se podrá gravar. No será transmisible, salvo transmisión “mortis causa”. El socio tendrá derecho a solicitar su baja en la asociación, y al reembolso de su cuota de entrada, en los términos fijados por los estatutos de la asociación, sin que en ningún caso el importe a reembolsar pueda ser superior al 20% del teórico precio máximo de venta en segunda transmisión de la vivienda y anejos adjudicados. La asociación podrá volver a adjudicar el derecho de uso a cualquier persona física que cumpla los requisitos de acceso a vivienda de protección oficial en régimen de propiedad en primera transmisión, previa autorización del departamento competente en materia de vivienda.

6. El socio vendrá obligado a abonar un canon de carácter periódico, que fijará la asociación. Dicho canon no podrá ser superior en su importe mensual a la renta máxima mensual fijada para las viviendas de protección oficial destinadas a la venta que se arrienden por sus propietarios particulares.

7. Los socios de las asociaciones de viviendas de protección oficial así constituidas podrán tener derecho a las siguientes ayudas económicas:

- Subvención del canon mensual, en los mismos términos, condiciones y procedimiento de concesión y abono que la subvención existente en cada momento para los arrendatarios de viviendas de protección oficial.

- Subvención a los primeros socios de la asociación, en los mismos términos, condiciones y procedimiento de concesión y abono que la subvención existente en cada momento para los primeros adquirentes de viviendas de protección oficial, calculada sobre el 90% del teórico precio máximo de venta de la vivienda protegida y anejos. La concesión de esta subvención impedirá ser beneficiario de la subvención del canon mensual durante los 10 años siguientes a la fecha de la calificación definitiva de las viviendas”.

Artículo 2. *Modificación del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.*

El Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda , queda modificado en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 9 al artículo 10 , con el siguiente contenido:

“9. Nivel de calificación energética

- Los proyectos de viviendas protegidas que se presenten para su calificación provisional a partir del 1 de enero de 2017 deberán obtener, como mínimo, un nivel B de calificación energética relativa al consumo de energía, según lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Lo anterior no será de aplicación a las viviendas protegidas unifamiliares aisladas.

- Los proyectos de viviendas protegidas que se presenten para su calificación provisional a partir del 1 de enero de 2018, deberán obtener, como mínimo, un nivel A de calificación energética, según lo dispuesto en el apartado anterior, no siendo de aplicación igualmente a las viviendas protegidas unifamiliares aisladas.

- Los proyectos de viviendas protegidas que se presenten para su calificación provisional a partir del 1 de enero de 2019 deberán cumplir los requisitos para ser edificios de consumo de energía casi nulo, de conformidad con lo dispuesto en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo.

- Los proyectos de viviendas protegidas que se presenten para su calificación provisional a partir del 1 de enero de 2017, promovidas por sociedad públicas, deberán cumplir los requisitos para ser edificios de consumo de energía casi nulo, de conformidad con lo dispuesto en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo. En ausencia de definición nacional de edificio de consumo casi nulo, se admitirá el cumplimiento de los estándares o certificaciones más reconocidos que acrediten para el edificio promovido necesidades de energía muy reducidas, y sean equiparables a las contenidas en las definiciones existentes a nivel europeo.”

Dos. Se añade un nuevo párrafo al artículo 22.3 , con el siguiente contenido:

“No obstante lo anterior, en los expedientes de vivienda protegida calificada en régimen de arrendamiento sin opción de compra, podrán coexistir en el mismo edificio programas de Alquiler Joven, apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad, así como viviendas destinadas al arrendamiento ordinario”.

Tres. Se añade un apartado 5 a la redacción del artículo 28 , que queda redactado de la siguiente forma:

“5. En el caso de renovación o prórroga de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la bolsa de alquiler en los que sus arrendatarios sean perceptores de la renta de inclusión social o prestación que la sustituya, se reconocerá una subvención del 75% de la renta para la nueva anualidad”.

Cuatro. Se modifica la redacción de los subapartados e) y f) del apartado 1 del artículo 45 , que quedan redactados de la siguiente forma:

“e) Ampliar el espacio habitable de la vivienda siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados. El diseño de los edificios rehabilitados excluirá la posibilidad física de anexión de espacios adyacentes a las viviendas.

f) Crear nuevas viviendas como resultado de ampliar o unir las viviendas existentes o sus locales anexos, siempre que las nuevas viviendas resultantes no excedan de 120 metros cuadrados útiles y cumplan las condiciones establecidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo , por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra. La actuación no podrá incrementar el volumen de la envolvente de la edificación existente ni su superficie construida”.

Cinco. Se añade un nuevo subapartado g) al apartado 1 del artículo 45 , que queda redactado de la siguiente forma:

“g) Crear nuevas viviendas como resultado de dividir o segregar las viviendas existentes o sus locales anexos, siempre que las nuevas viviendas resultantes cumplan las condiciones establecidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra. La actuación no podrá incrementar el volumen de la envolvente de la edificación existente ni su superficie construida”.

Seis. Se añade un nuevo subapartado h) al apartado 1 del artículo 45 , que queda redactado de la siguiente forma:

“g) Mejorar la eficiencia de las instalaciones térmicas centralizadas de edificios. A estos efectos, las redes de calor urbanas que distribuyan energía térmica a múltiples edificios o emplazamientos se considerarán instalaciones centralizadas. Al menos el 50% de la demanda de las redes de calor deberá corresponder al sector residencial.

Dichas actuaciones de mejora deberán alcanzar las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-HE-2. Rendimiento de las instalaciones térmicas).

Se incluyen entre estas actuaciones el anillado de la instalación interior de calefacción de las viviendas cuando sea ésta la solución para cumplir con el requisito de instalación de sistemas y elementos de regulación y medición del consumo por vivienda que establezca la normativa de aplicación”.

Siete. Se añade un nuevo subapartado d) al apartado 3 del artículo 45 , que quedan redactados del siguiente modo:

“d) En el caso de actuaciones sobre las instalaciones térmicas centralizadas de edificios: las consistentes en descentralización de instalaciones térmicas colectivas (paso de instalaciones centralizadas a instalaciones individuales), las actuaciones de mantenimiento de la instalación y las actuaciones realizadas en el interior de las viviendas, con la única excepción del anillado de la instalación interior de calefacción de las viviendas cuando sea esta la solución para cumplir con el requisito de instalación de sistemas y elementos de regulación y medición del consumo por vivienda que establezca la normativa de aplicación. No será protegible la realización de otras medidas

para cumplir con esta normativa, tales como la instalación de dispositivos repartidores de costes de calefacción”.

Ocho. Se modifica el subapartado a) del apartado 2 del artículo 48 , que queda redactado de la siguiente forma:

“a) Inferior: Únicamente podrán recibir calificación como actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo presupuesto protegible correspondiente a viviendas, sin incluir los locales, dividido por el número de viviendas resultante tras la actuación, dé como resultado una cantidad igual o superior a 2.000 euros por vivienda.”

Nueve. Se modifica el apartado 6 del artículo 50 , que queda redactado del siguiente modo:

“En el caso de actuaciones de rehabilitación promovidas por comunidades de vecinos, declaración responsable relativa a la existencia e identificación del código de registro del Informe de Evaluación de Edificios cuando el edificio objeto de la rehabilitación tenga la obligatoriedad de disponerlo”.

Diez. Se modifica el último apartado del cuadro de subvenciones contenido en el apartado 1 del artículo 55 , que queda redactado de la siguiente forma:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS N.º DE VECES EL IPREM	PORCENTAJE DE SUBVENCIÓN
Hasta 2,5 veces	<p>10% en edificios de menos de 50 años y más de 25. 20% en edificios de 50 años o más. Un 45 % en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando la persona solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años, o inferior a 35 años. 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando se destinen a la adaptación interior de viviendas de personas con discapacidad igual o superior al 40%.</p>
Entre 2,5 y 3,5 veces	<p>5% en edificios de menos de 50 años y más de 25. 10% en edificios de 50 años o más. Un 30 % en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando la persona solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años, o inferior a 35 años. 40% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando se destinen a la adaptación interior de viviendas de personas con discapacidad igual o superior al 40%.</p>
Familias numerosas, víctimas del terrorismo, jóvenes, víctimas de violencia de género, beneficiarios de renta de inclusión social	<p>Además de la subvención que correspondería en aplicación de lo previsto en los restantes apartados del presente cuadro, si se destina a uso propio se tendrá derecho a:</p> <p>Un 10% adicional en el caso de las familias numerosas de categoría especial y un 5% adicional en el caso de las familias numerosas de categoría general. Un 5% adicional en el caso de las víctimas del terrorismo que realicen los gastos de adaptación a las que se refiere el artículo 23.2 de la Ley Foral 9/2010, de 28 de abril, de ayuda a las víctimas del terrorismo. Un 5% adicional en el caso de las víctimas de violencia de género que reúnan tal condición de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida. Un 5% adicional en el caso de unidades familiares perceptores de renta de inclusión social (o prestación similar que la sustituya) en el momento de solicitar la calificación provisional del expediente. Los porcentajes adicionales indicados en el presente cuadro no serán acumulables entre sí.</p>

Once. Se suprime el último párrafo del apartado 1 del artículo 55 .

Doce. Se modifica la redacción primer apartado del cuadro de subvenciones contenido en el apartado 2 del artículo 55 , que queda redactado de la siguiente forma:

COMUNIDADES DE VECINOS	PORCENTAJE DE SUBVENCIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE
En el caso de edificios de vivienda en cuya construcción no fue aplicable DB-HE del Código Técnico de la Edificación, mejora de la envolvente térmica del edificio con objeto de aumentar su nivel de aislamiento, alcanzando las exigencias del Código Técnico de la Edificación para edificios de nueva construcción; (CTE-DB-HE.1 Limitación de demanda energética).	40%

A estos efectos, por envolvente térmica del edificio se entenderá el conjunto de sus elementos constructivos en contacto con el ambiente exterior. Los referidos elementos son: las fachadas exteriores e interiores, la cubierta y los forjados sobre porches y vuelos.	
--	--

Trece. Se añaden dos nuevos apartados al cuadro de subvenciones contenido en el apartado 2 del artículo 55 , que quedan redactados de la siguiente forma:

En el caso de actuaciones de mejora de la eficiencia de las instalaciones térmicas centralizadas de edificios que alcancen las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE-DB-HE-2. Rendimiento de las instalaciones térmicas).	40%
En el caso del anillado de la instalación interior de las viviendas cuando sea ésta la solución para cumplir con el requisito de instalación de sistemas y elementos de regulación y medición del consumo por vivienda que establezca la normativa de aplicación.	20%

Catorce. Se añade un párrafo al final del punto 2 del artículo 55 :

“Se considerará que se produce una adaptación completa a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos, y por tanto se podrá ser beneficiario de la ayuda máxima a los efectos previstos en cuadro anterior, cuando se alcanzan los valores establecidos en la tabla 2, tolerancias admisibles, del DA DB-SUA/2.

La cabina de elevador de dimensiones inferiores a setenta centímetros de anchura por noventa centímetros de fondo y las plataformas elevadoras no cabinadas, se considerará que no mejora las condiciones de accesibilidad, por lo que no tendrá derecho a las ayudas establecidas para esta actuación.

En los expedientes de mejora de la envolvente térmica del edificio promovidos por comunidades de vecinos que se acojan a las ayudas establecidas en el presente artículo, será requisito para proceder a su calificación provisional adjuntar al proyecto un certificado de eficiencia energética del edificio, debidamente registrado, en su estado previo a la ejecución de las obras. Del mismo modo, para obtener la calificación definitiva del expediente, será requisito presentar un nuevo certifi-

cado de eficiencia del edificio, igualmente registrado, con sus características una vez finalizadas las obras.

El coste de ambos certificados se podrá añadir al presupuesto de las obras que se presente para su calificación provisional.

Las subvenciones a las comunidades de vecinos descritas en este apartado son susceptibles de estar financiadas por fondos estructurales de la UE, conforme lo previsto en el artículo 86 de este Decreto, sin perjuicio que el porcentaje de subvención concedido a la comunidad sea inferior al 50%”.

Quince. Se añade un nuevo párrafo al apartado 3 del artículo 55 , que queda redactado del siguiente modo:

“-En expedientes que tengan por objeto la mejora de la eficiencia de las instalaciones térmicas centralizadas de edificios, la subvención máxima será la que resulte de multiplicar 6.000 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente. En el caso concreto de obras de anillado de la instalación interior de las viviendas cuando sea esta la solución para cumplir con el requisito de regulación y medición del consumo por vivienda que establezca la normativa de aplicación, la subvención máxima será la que resulte de multiplicar 3.000 euros por el número de viviendas que contenga dicho expediente”.

Dieciséis. Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 57 , que queda redactado del siguiente modo:

“3. El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, podrá conceder una subvención equivalente al 50% del coste de las obras de rehabilitación, con un máximo de 15.000 euros por vivienda, que se considere necesaria:

- Para dotar a las viviendas propiedad de las entidades locales de condiciones adecuadas para poder proceder al arrendamiento de las mismas. La entidad local, en el momento de solicitarse la calificación provisional, deberá acreditar que las viviendas no se habían destinado al arrendamiento o cesión en el último año.

- Para realizar el cambio de uso a vivienda de locales propiedad de entidades locales o promotores públicos situados en planta baja o entreplanta y que posibilite la obtención de la cédula de habitabilidad previo cumplimiento de la normativa urbanística y las condiciones de habitabilidad contenidas en el Anexo II del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Foral de Navarra.

Las viviendas rehabilitadas o creadas deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante los 10 años siguientes a la calificación definitiva de rehabilitación o la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad. Para la percepción de la subvención será necesario aportar los contratos de los nuevos arrendamientos, antes de que transcurra un año a partir de dichas fechas. El cambio de régimen de las viviendas implicará la devolución de la parte proporcional de la subvención percibida en función del tiempo restante hasta finalizar el plazo de 10 años”.

Diecisiete. Se añade un apartado 4 al artículo 57 , que queda redactado del siguiente modo:

“4. Los promotores públicos que arrienden viviendas rehabilitadas y las entidades locales o promotores públicos que hayan rehabilitado o creado viviendas conforme el apartado anterior, durante los 10 años siguientes a la calificación definitiva de la rehabilitación o la concesión de la cédula de habitabilidad, podrán percibir una subvención igual al importe del alquiler, siempre que su precio anual por metro cuadrado útil de vivienda no exceda del 55 % del precio máximo aplicable

y los ingresos familiares ponderados de los arrendatarios sean inferiores a 1,4 veces el IPREM en el momento de formalizarse el contrato de arrendamiento”.

Dieciocho. Se modifica la redacción del artículo 58 , que queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 58. Subvenciones a la rehabilitación para unidades familiares en riesgo de exclusión social.

1. Las actuaciones protegibles de rehabilitación de Viviendas de Integración Social se acomodarán a lo dispuesto en el capítulo V del presente decreto foral, con la siguiente salvedad: sea cual sea la antigüedad de las viviendas, la subvención otorgada corresponderá a la prevista para los edificios de más de cincuenta años, siempre y cuando los beneficiarios cumplan los requisitos de acceso a las actuaciones protegibles de esta naturaleza a que se refiere el artículo 68 del presente decreto foral. A tal efecto, el promotor de la rehabilitación podrá solicitar al departamento competente en materia de vivienda certificado acreditativo de la adscripción al régimen de Integración Social a nombre del mismo promotor.

2. Los adquirentes de Viviendas de Integración Social que cumplan los requisitos de acceso a las actuaciones protegibles de esta naturaleza a que se refiere el artículo 68 del presente decreto foral y las unidades familiares que sean perceptoras de renta de inclusión social, o prestación similar que la sustituya, en el momento de solicitar la calificación provisional de rehabilitación tendrán derecho a percibir una subvención equivalente al 50% del coste de la rehabilitación que se considere necesaria para dotar a dichas viviendas de condiciones adecuadas a las circunstancias de dichos adquirentes. A estos efectos, en ningún caso se podrán requerir ingresos mínimos. El presupuesto protegible deberá ser igual o superior a 2.000 euros e inferior a 12.000 euros. Esta ayuda será incompatible con cualesquiera otras del Gobierno de Navarra para rehabilitación.

3. En función de las necesidades detectadas, por orden foral del titular del departamento competente en materia de vivienda, y a los solos efectos de este artículo, podrá modificarse la antigüedad mínima exigible de los inmuebles a rehabilitar, así como ampliarse, concretarse o definirse el ámbito de las actuaciones protegibles necesarias para considerarse que se alcanzan condiciones adecuadas de la vivienda”.

Diecinueve. Se modifica la redacción del apartado 2 del artículo 60 , que queda redactado del siguiente modo:

“2. El departamento impulsará de oficio el procedimiento de abono de la subvención, una vez acreditada la finalización de las obras mediante la correspondiente calificación definitiva del expediente, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de este decreto foral.

No obstante lo anterior, otorgada la calificación provisional se podrán entregar anticipos a cuenta en el caso de subvenciones concedidas al amparo del artículo 58 del presente decreto foral, a las entidades locales y a los entes sin ánimo de lucro firmantes del Convenio de Viviendas de Integración Social o Viviendas de Integración Social en arrendamiento, por un importe máximo renovable de 100.000 euros, previa presentación de aval suficiente que cubra el importe de la subvención concedida. El gasto financiero incurrido podrá incluirse entre los gastos de funcionamiento susceptibles de subvencionarse por el departamento competente en materia de derechos sociales en las correspondientes convocatorias anuales. Las entidades locales no vendrán obligadas a presentar aval”.

Veinte. Se modifica la redacción del punto 3 del artículo 62 , que queda redactado del siguiente modo:

“3. Permanencia previa mínima de doce meses en régimen de alquiler, y de seis meses en el caso de viviendas de precio pactado. En todo caso se exigirá que hayan transcurrido cinco años desde la fecha de calificación definitiva de las viviendas”.

Veintiuno. Se añade un apartado 10 al artículo 65 , con la siguiente redacción:

“10. Se admitirá el alquiler compartido, en cuyo caso la renta máxima de la vivienda arrendada será la que corresponda conforme los precios máximos y la actualización de renta aplicable, y cada persona arrendataria será beneficiaria de un importe de subvención en proporción al número de dormitorios de la vivienda. Las personas arrendatarias beneficiarias de una misma vivienda no podrán tener lazos familiares, ni ser o haber sido matrimonio o pareja estable. Además, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser menores de 35 años, y estar inscritas en el Censo de solicitantes como únicas solicitantes.
- b) No tener descendientes ni familiares a cargo.
- c) Sus ingresos ponderados serán inferiores a 1,7 veces IPREM.
- d) Deberán ocupar un máximo de un dormitorio”.

Veintidós. Se modifica la redacción del artículo 67 , que queda redactado del siguiente modo:

“Se consideran protegibles el arrendamiento de vivienda, la rehabilitación y la adquisición de vivienda usada, siempre y cuando sean llevados a cabo por personas que participen en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social de la Administración de la Comunidad Foral, o bien reconocidas por ésta mediante convenios suscritos con entidades locales y/o entes sin ánimo de lucro”.

Veintitrés. Se añade un apartado tres a la redacción del artículo 73 , que queda redactado del siguiente modo:

“3. Las entidades locales que obtengan ayudas para la compra de vivienda de Integración Social deberán mantener el destino de alquiler para beneficiarios de Programas de Viviendas de Integración Social durante al menos 10 años, a contar desde la fecha de escrituración de la compraventa. El cambio de régimen de las viviendas implicará la devolución de la parte proporcional de la subvención percibida en función del tiempo restante hasta finalizar el plazo de 10 años”.

Veinticuatro. Se modifica la redacción del artículo 74 , que queda redactado del siguiente modo:

“1. El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de vivienda, otorgará a las personas adquirentes o adjudicatarios de Vivienda de Integración Social las siguientes subvenciones:

- a) El 30% del precio de compra de la vivienda usada sin anejos.
- b) En el caso de que el adquirente posea, además, unos ingresos familiares ponderados inferiores al IPREM, la subvención ascenderá al 45%.

2. Se otorgará una subvención equivalente al 40% por ciento del precio de compra de la vivienda usada sin anejos a las entidades locales que adquieran una vivienda usada destinada al alquiler a personas que participen en programas o actuaciones de integración social.

3. Las personas acogidas al programa de Vivienda de Integración Social en arrendamiento percibirán las siguientes subvenciones, en porcentaje sobre el total de la renta mensual por arrendamiento que corresponda:

Primer año de alquiler: 90%.

Segundo año de alquiler: 75%.

4. El Gobierno de Navarra, a través del departamento competente en materia de política social, podrá hacerse cargo de los gastos derivados de la escrituración, anotación registral, transmisión de la propiedad y apertura de préstamo hipotecario, en su caso, de la Vivienda de Integración Social, así como de los gastos ocasionados por la firma de los contratos de suministros de servicios hasta un importe máximo equivalente al 10% del precio de compra de la vivienda.

5. Los entes sin ánimo de lucro podrán acogerse a la convocatoria anual de subvenciones que para el funcionamiento de las mismas efectúe el departamento competente en materia de política social para estos programas específicos”.

Veinticinco. Se suprime el artículo 78 .

Veintiséis. Se modifica la redacción del artículo 79 , que queda redactado del siguiente modo:

“1. Los apartamentos protegidos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad motriz grave o con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100 deberán cumplir las condiciones establecidas en el presente Decreto Foral y en el Decreto Foral 209/1991, de 23 de mayo, sobre el régimen de autorizaciones, infracciones y sanciones en materia de Servicios Sociales.

2. Estos apartamentos protegidos se calificarán como viviendas de protección oficial y estarán sujetos a las normas aplicables a dicho tipo de viviendas, con las especialidades previstas en la presente sección.

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

4. La selección de los inquilinos en estos apartamentos se llevará a cabo mediante el Censo de solicitantes de vivienda protegida, reservando la totalidad de las viviendas a las personas que pertenezcan a los colectivos citados o a unidades familiares en las que al menos uno de sus miembros pertenezca a los mismos”.

Veintisiete. Se modifica la redacción del artículo 84 , que queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 84. Límite inferior del presupuesto protegible de las actuaciones previstas para la regeneración energética de conjuntos residenciales.

El límite inferior del presupuesto protegible de las actuaciones acogidas a lo dispuesto en esta sección correspondiente a viviendas, sin incluir los locales, dividido por el número de viviendas resultante tras la actuación, dará como resultado una cantidad igual o superior a 2.000 euros por vivienda”.

Veintiocho. Se añade un apartado tres a la redacción del artículo 85 , que queda redactado del siguiente modo:

“3. Cuando el proyecto de intervención global contenga determinaciones referentes a la mejora de la accesibilidad, los porcentajes de subvención para el caso de supresión de barreras arquitectónicas que afecte a elementos comunes del edificio, indicados en el artículo 55.2 del presente Decreto Foral, se incrementarán en un 5%”.

Veintinueve. Se modifica la redacción de la disposición transitoria segunda , que queda redactada del siguiente modo:

“Disposición transitoria segunda.-Subvención a los inquilinos de viviendas que se continúen destinando al arrendamiento cuando concluya el plazo de calificación.

El departamento competente en materia de vivienda podrá subvencionar a los inquilinos de viviendas que se continúen destinando al arrendamiento cuando concluya el plazo de calificación y el periodo de vigencia del régimen de protección establecido, si se dan las siguientes condiciones:

a) Que el promotor se comprometa a destinar las viviendas al arrendamiento en las condiciones establecidas para las viviendas protegidas hasta el fin de la correspondiente anualidad del contrato. Este período será prorrogable a instancia del promotor por sucesivas anualidades completas de arrendamiento, sin tope máximo.

b) Que la solicitud de acogerse a lo establecido en esta disposición se realice por el promotor:

- En cualquier momento hasta los ocho meses siguientes a la finalización del plazo de calificación, surtiendo efectos desde dicha finalización

- O hasta un mes antes de finalizar las siguientes anualidades completas”.

Treinta. Se modifica la redacción de la disposición transitoria novena , que queda redactada del siguiente modo:

“Disposición transitoria novena.-Ingresos mínimos para la renovación o prórroga de la subvención por arrendamiento.

En la renovación o prórroga de los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial y viviendas adscritas a la bolsa de alquiler, no se exigirán ingresos mínimos para el acceso a la correspondiente subvención”.

Treinta y uno. Se modifica la letra d) del punto 2 del Anexo I, con la siguiente redacción:

“d) Las viviendas de precio tasado calificadas en régimen de alquiler están sometidas al régimen de protección durante 15 años desde su calificación definitiva. Las viviendas de precio pactado calificadas en régimen de alquiler están sometidas al régimen de protección durante 10 años desde su calificación definitiva, y durante 8 años en el caso de ser viviendas de precio pactado en alquiler con opción de compra”.

Treinta y dos. Se añade un punto 3 al Anexo I, con la siguiente redacción:

“3. Viviendas en régimen de cesión uso.

La duración del régimen de protección de las viviendas de protección oficial calificadas en régimen de cesión de uso será indefinida o, en su caso, hasta que finalice la duración del derecho de superficie, siempre y cuando dicho derecho de superficie se constituya para un mínimo de 50 años”.

Treinta y tres. Se modifica la redacción del siguiente apartado contenido en la explicación del coeficiente BI del Anexo II, que queda redactada del siguiente modo:

“A los efectos de lo dispuesto en este decreto foral, no computarán en ningún caso las anualidades por alimentos percibidas por los padres en virtud de decisión judicial, ni las ayudas de emergencia social o extraordinarias, no periódicas, concedidas por cualquier Administración Pública”.

Disposición Adicional Única. *Precios máximos de renta de las viviendas protegidas durante 2017.*

Los precios máximos de renta de las viviendas protegidas fijados en el apartado dos del artículo 1 de la presente ley foral se mantendrán vigentes hasta el 1 de enero de 2018, fecha en la que se aplicará el mecanismo de actualización establecido en esta ley foral.

Disposición Transitoria Primera. *Fecha de aplicación del nuevo baremo y reservas para la adjudicación de las viviendas a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida.*

El baremo y reservas resultantes tras la entrada en vigor de la presente ley foral se aplicarán a los procedimientos de adjudicación de viviendas que se inicien a partir del 1 de marzo de 2017.

Disposición Transitoria Segunda. *Obras de rehabilitación de viviendas titularidad de entidades locales iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto foral.*

En el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de la ley foral que modifica el presente decreto foral, las entidades locales podrán solicitar la subvención prevista en el punto 3 del artículo 57 para aquellas viviendas cuyas obras de rehabilitación, finalizadas o no, se hayan iniciado en 2016.

Disposición Transitoria Tercera. *Plazo para solicitar la modificación de las subvenciones concedidas.*

En el caso de los expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente que no hubieran obtenido la calificación definitiva y que incluyan actuaciones de adaptación parcial a la normativa específica sobre accesibilidad universal y diseño para todos, se dispondrá de un plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley foral para solicitar la modificación de las subvenciones concedidas en caso de que se cumpliera con los valores establecidos en la tabla 2, tolerancias admisibles, del DA DB-SUA/2, tal y como dispone la nueva redacción del artículo 55 del Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Disposición Derogatoria Única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley foral.

Disposición Final Primera. *Habilitación al Gobierno de Navarra para elaborar un texto refundido.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para aprobar, en el plazo de doce meses a partir de que se resuelva el recurso de inconstitucionalidad planteado por el Presidente del Gobierno de España contra varios de los artículos de la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra, un texto refundido en el que se integren, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y demás normas que se enumeran a continuación, así como las normas con rango de ley que las hubieren modificado y las que, afectando a su ámbito material, puedan, en su caso, promulgarse antes de la aprobación por el Gobierno de Navarra del texto refundido que proceda y así se haya previsto en las mismas:

- Artículos 11 a 17 y disposición adicional cuarta de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.
- Disposición adicional trigésima tercera de la Ley Foral 19/2011, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2012.
- Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra.
- Disposición final segunda de la Ley Foral 38/2013, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias

- Ley Foral 27/2014, de 24 de diciembre, por la que se modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, estableciendo los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y creando el Registro General de Viviendas de Navarra .

- Ley Foral por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda.

Disposición Final Segunda. *Habilitación reglamentaria.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra y al consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta ley foral. Asimismo, se habilita al Gobierno de Navarra para modificar mediante disposición reglamentaria todo el contenido del artículo 2 de la presente ley foral.

Disposición Final Tercera. *Entrada en vigor.*

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