

ANEXO

V PLAN DE CONTROL E INSPECCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA PARA LOS AÑOS 2017 Y 2018.

0.- EJES DE ACTUACIÓN:

- EJE I.- Promoción y edificación de viviendas.
- EJE II.- Adjudicación de vivienda protegida.
- EJE III.- Transmisión y cesión de vivienda protegida.
- EJE IV.- Destino y uso de vivienda protegida.

EJE I.- PROMOCIÓN Y EDIFICACIÓN:

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 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.

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...).

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 (BON nº 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 vivienda/s cuentan 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.

Nivel de control: Será controlada la documentación del 100% de los expedientes.

Inspección final de obra: Se inspeccionarán 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.

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 (BON nº 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 va 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: Será controlada la documentación del 100% de los expedientes.

Nivel de inspección: 100% de los expedientes protegidos.

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.

Nivel de inspección: 100% de los expedientes protegidos, inspección que se realiza habitualmente por la ORVE correspondiente.

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.

Nivel de inspección: 100% de los expedientes.

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.

3.- Medidas a implementar:

- Se exigirá la presentación en el plazo de un año desde la calificación definitiva o la obtención de la cédula de habitabilidad del contrato de arrendamiento de las viviendas rehabilitadas o creadas por cambio de uso de local a vivienda por parte de las entidades locales y promotores públicos.

- Recabar la información que resulte necesaria del Departamento de Derechos Sociales para la acreditación de la condición de perceptor de Renta Garantizada a efectos de percibir las correspondientes subvenciones.

4.- 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.

5.- Unidad responsable:

- Sección de Edificación del Servicio de Vivienda, con el apoyo de las ORVES en el caso de las obras de rehabilitación protegida.

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.

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, discapacitado o perceptor de Renta Garantizada.

- 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.

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 beneficiarios 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.

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.

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.

3.- Medidas a implementar:

- Autorizar los arrendamientos 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, debiendo tenerse en cuenta que 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.

- Requerir una copia de las cuentas anuales resultantes de la gestión de los elementos comunes del edificio a las entidades que gestionan el arrendamiento protegido de forma que dicha información sea publicada anualmente en el sitio web informativo en materia de vivienda.

- Recabar la información que resulte necesaria del Departamento de Derechos Sociales para la acreditación de la condición de perceptor de Renta Garantizada.

- 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. Para ello, se comprobará también en la presentación a visado del contrato de compraventa el contrato de arrendamiento inicial.

- Recabar los datos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos reglamentariamente establecidos para el acceso al alquiler compartido de vivienda.

4.- Régimen jurídico del procedimiento:

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

5.- Unidades responsables:

- Sección de Ayudas y Planificación del Servicio de Vivienda.

- Navarra de Suelo y Vivienda S.A. (NASUVINSA), en la gestión de las actuaciones de control e inspección previstas para el Censo de solicitantes de vivienda protegida, para lo que colaborarán la Sección de Régimen Jurídico de Vivienda y de la Sección de Ayudas y Planificación.

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 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 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 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 por el Gobierno de Navarra.
- 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 que se establezcan.
- Asimismo, a los efectos de comprobar los alquileres de vivienda protegida se cruzarán datos con:

- Contratos presentados para percibir la Renta Básica de Emancipación.
- 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 1ª de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, art. 11 y Disposición Adicional 3ª 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 2ª 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.

- 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".

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 2013 y 2014, siguiéndose preferentemente los siguientes criterios:

- Viviendas situadas en Pamplona y Comarca.
- Viviendas promovidas sobre suelo público (Sarriguren, algunas parcelas de Erripagaña o Lezkairu, parcelas del banco foral de suelo público, patrimonio municipal de suelo...).
- 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 vivienda 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. A solicitud del Departamento competente en materia de vivienda, anualmente se inspeccionarán 50 viviendas protegidas siguiendo los criterios establecidos para la petición de consumos. Asimismo, se inspeccionarán las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

Nivel de control: 50 viviendas protegidas anuales.

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: Artículos 56 a 74 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Decreto Foral 322/1998, de 2 de noviembre, por el que se regula el procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda control de la edificación. 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.- Unidades responsables:

- Sección de Régimen Jurídico de Vivienda, con la colaboración de la Policía Foral y de la Sección de Ayudas y Planificación.