



ORDEN FORAL 33/2017, de 19 de enero, del Consejero de Derechos Sociales, por la que se aprueba el V Plan de control e inspección en materia de vivienda para los años 2017 y 2018.

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

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

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

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

Como órgano de colaboración en la determinación de los objetivos del Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda y en la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos, el Gobierno de Navarra, en sesión de fecha 12 de mayo de 2008, creó la Comisión de Coordinación interdepartamental para el control del fraude en materia de vivienda en Navarra.

Las herramientas de planificación aprobadas y puestas en marcha fueron el I Plan de Control e Inspección vigente durante los ejercicios 2009 y 2010, aprobado por Orden Foral 330/2008, de 22 de octubre, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (BON nº 148 de 5 de diciembre de 2008); el II Plan de Control e Inspección vigente durante los ejercicios 2011 y 2012, y aprobado por Orden Foral 7/2011, de 18 de enero, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio (BON de 17 de marzo de 2011); el III Plan de Control e Inspección para los años 2013 y 2014 aprobado por Orden Foral 115/2012, 24 de diciembre, del Consejero de Fomento (BON de 22 de enero de 2013); y el IV Plan de Control e Inspección en materia de vivienda para los años 2015 y 2016, aprobado por Orden Foral 97/2014, de 29 de diciembre, del Consejero de Fomento (BON de 5 de febrero de 2015).

Vencido el periodo de vigencia del IV Plan de Control e Inspección y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley Foral 2010, mediante Orden Foral 460/2016, de 6 de octubre, del Consejero de Derechos Sociales, se crea el Grupo departamental de trabajo encargado del V Plan de Control de inspección en materia de vivienda 2017-2018, que se elabora conforme a los objetivos aprobados a propuesta de la Comisión de Coordinación Interdepartamental de Control del Fraude en materia de vivienda.

Este nuevo Plan aprovecha la experiencia acumulada a lo largo de estos últimos 8 años, recogiendo la estructura y planteamiento general de éstos como consecuencia de su validez y compatibilidad con la actual situación, y utiliza los resultados obtenidos para, por un lado, continuar con sus líneas de trabajo, y por otro lado, abrir otras líneas de control e inspección.

Así, en un ejercicio de continuidad con los Planes anteriores, se mantiene su estructura, dividiendo las líneas de actuación en cuatro grandes ejes estratégicos:

Eje 1.- Promoción y edificación de las viviendas: libres, protegidas y acogidas a rehabilitación protegida.

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

Eje 2.- Adjudicaciones de vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como en alquiler.

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

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

Eje 3.- Transmisiones y cesiones de viviendas protegidas, tanto a título oneroso como gratuito.

Siendo el objetivo principal de la vivienda protegida su utilización por las personas que cumplan con los requisitos legales, su control no puede

reducirse tan solo a las primeras adjudicaciones sino que debe ser igualmente controlado en las segundas transmisiones y cesiones, motivo por el cual se dispone este tercer eje estratégico, en el que con ocasión de dichas actuaciones la Administración verifica no solo el cumplimiento de los requisitos por el destinatario sino también que el precio y demás características del negocio jurídico traslativo del dominio se ajustan a la legalidad.

Eje 4.- Uso y destino de las viviendas protegidas.

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

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

Dentro de las líneas de actuación, se continúan las ya implementadas en los planes anteriores, incorporando otras cuya finalidad principal es llegar a los siguientes ámbitos:

- Controlar 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. A tal efecto, dichos arrendamientos estarán sujetos a la previa autorización del Departamento, debiendo tenerse en cuenta además 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.

- 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. A tal efecto, deberá remitir al Departamento competente en materia de vivienda una copia de las cuentas anuales resultantes de la gestión de los elementos comunes del edificio; información que será publicada anualmente en el sitio web informativo en materia de vivienda.

- Comprobar la efectiva condición de perceptor de la renta garantizada a efectos de percibir la correspondiente subvención en los casos de renovación o prórroga de arrendamiento de vivienda protegida o vivienda adscrita a la Bolsa de alquiler y de rehabilitación protegida.

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

- Comprobar que efectivamente se han destinado 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 han percibido una subvención para lograr dicho fin.

- Control del cumplimiento de los requisitos reglamentariamente establecidos para el acceso al alquiler compartido de vivienda.

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

ORDENO:

1.º Aprobar el V Plan de control e inspección en materia de vivienda para los años 2017 y 2018, que figura como Anexo a esta Orden Foral.

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

Pamplona, a 19 de enero de 2017

EL CONSEJERO DE DERECHOS SOCIALES

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, positioned below the title of the official.

Miguel Laparra Navarro