



Begoña Alfaro García

Vicepresidenta tercera y consejera de Vivienda,
Juventud y Políticas Migratorias



¿Qué debo saber sobre las formas de acceso a la vivienda?

La vivienda es un derecho fundamental

Elga Molina Roig

DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA

Que debo saber antes de acceder a una vivienda de compra o alquiler?

- **Tipos de contratos de alquiler:** vivienda habitual, de temporada, turístico
- **Tipos de viviendas de compra:** obra nueva o usada.
- **Información que puedo pedir:**
 - **Condiciones de la vivienda:** habitabilidad, m2, años, accesibilidad, antigüedad, reformas...
 - **Condiciones del contrato:** duración, renta y sus actualizaciones, gastos desglosados (Ibi, comunidad), alta servicios, fianza (1 mes obligatorio, 3 meses máximo).
- **Documentos que debo pedir:**
 - **Cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética (obligatorio)**
 - Nota simple de inscripción en el Registro de la Propiedad
 - Corriente de pago impuestos y comunidad

Que debo saber sobre el contrato de alquiler?

- **Duración del contrato:** 5 años (7 años empresas) + 3 años + 1 año vulnerabilidad
- **Pago de la renta y su actualización:** Pago telemático. En el plazo inicial no se puede aumentar. Sólo actualización 3% 2024 / índice INE 2025.
- **Cláusulas nulas en el contrato:** Si son obligatorias y perjudican al arrendatario.
- **Adjuntar un inventario y un reportaje fotográfico.**

[Antes de alquilar una vivienda consulta nuestra web](#)

Cuáles son mis derechos y obligaciones durante el alquiler?

- **Puedo abandonar la vivienda antes de acabar el plazo del contrato?** Plazo mínimo 6 meses (pactar indemnización de mes por año de contrato). Aviso de 30 días de antelación.
- **Quien debe pagar los gastos de la vivienda?** Pacto. IBI, comunidad debe indicarse el precio en el contrato.
- **Quien tiene la obligación de hacer las reparaciones?** Conservación y habitabilidad arrendador. Arrendatario reparaciones mal uso y de poco valor (piezas, 50% valor electrodomésticos, etc.)
- **Pueden vender la vivienda alquilada?** Sí, subrogarse en el contrato de alquiler 5 ó 7 años.

Derecho adquisición preferente.

Que debo hacer cuando termina el contrato de alquiler?

- **Aviso:** 4 meses arrendador y 2 meses arrendatario. Fehaciente (burofax).
- **Firmar documento de resolución del contrato y entrega de llaves.**
- **Revisar inventario y hacer reportaje fotográfico.**
- **Devolución de la fianza: 1 mes**
- **Lectura contadores y cambio de nombre o CC suministros.**
- **Obras en la vivienda:** reponer todo lo que no se tenga permiso.
- **Desperfectos:** por mal uso. Pactos pintura, limpieza.

Que debo saber al comprar una vivienda?

- **Financiación 80%, capital propio 20%.** Contrato de trabajo indefinido o avales.

Examen MIFID. Respondes con la vivienda y todo tu patrimonio por impago.

- **Comprar una vivienda nueva o usada:** entre 12% o 8% aprox. de gastos.
- **Que no existan deudas** en ayuntamientos, impuestos, comunidad de propietarios.
- **Alta de suministros** y cédula de habitabilidad.

[Antes de comprar una vivienda consulta nuestra web](#)

Ventajas de acceder a una vivienda colaborativa

- Más estabilidad que un alquiler: derecho de cesión de uso.
- Más económico que la propiedad de una vivienda: autopromoción y beneficios fiscales.
- Construcción adecuada a las necesidades de la cooperativa.
- Disposición de espacios y servicios comunes.
- Gestión y toma de decisiones en comunidad.
- Acompañamiento experto por entidades.

Censo de vivienda protegida: ¿Qué es, para qué sirve?

Sandra de la Fuente Lebantini

JEFA DE LA SECCIÓN DE AYUDAS Y
PLANIFICACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA

El censo de vivienda protegida es un registro único que se creó con dos objetivos:

- 1- Conseguir que todas las viviendas protegidas se adjudiquen a través de un censo único para asegurar el control y seguimiento en el cumplimiento de los requisitos de acceso y facilitar la gestión a los solicitantes.
- 2- Además, el censo se diseña como un instrumento para facilitar a las administraciones públicas información relativa a la demanda de vivienda protegida.

CENSO

¿QUIÉN PUEDE ESCRIBIRSE?

Cualquier persona empadronada en Navarra, que cumpla, básicamente, estos dos requisitos:

1. No tener vivienda en propiedad.
2. Cumplir los requisitos de **capacidad económica**, es decir, tener los ingresos mínimos necesarios y no superar los ingresos máximos.
 - Ingresos mínimos: alquiler 3.000 euros, VPO 12.000 euros y VPT 15.000 euros.
 - Ingresos máximos: alquiler y VPO no superar 4,5 veces SARA, VPT no superar 6,5 veces SARA.

¿Qué ingresos debo tener en cuenta? Casillas 507 y 529 de mi declaración de la Renta.

Ejemplo ingresos máx: 1 persona hasta 47.382,18 euros , 2 hasta 63.176,23 euros

Existe algún otro requisito y alguna excepción al cumplimiento de los dos requisitos anteriores, si quieres consultarlos todos puedes informarte en el siguiente enlace:

https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Censo+de+vivienda/Que+es+el+censo/

¿CÓMO INSCRIBIRSE?

CENSO

Por internet, en el siguiente enlace: <https://administracionelectronica.navarra.es/censovivienda/>.

Si te vas a inscribir en compra, sólo es posible la inscripción telemática, si vas a inscribirte en alquiler es posible la inscripción presencial a través de NASUVINSA.

Tengo dudas a la hora de inscribirme telemáticamente, ¿dónde puedo resolverlas?



La aplicación tiene ayuda contextual en casi todas las preguntas, por favor, pincha en la ayuda que te resolverá muchas de ellas. Es el símbolo de interrogación que aparece en la imagen.

Si a pesar de todo sigues teniendo dudas, puedes mandar un correo electrónico a la siguiente dirección: censo@nasuvinsa.es.





Recomendación: a la hora de inscribirte ten siempre a mano una [hoja con el baremo](#). Si tienes dudas sobre marcas algo o no, si es positivo, es decir, me da puntos, no lo marques y cuando estés seguro lo cambias.

Recuerda: si resultas adjudicatario y no puedes acreditar la puntuación que aparece en tu inscripción en el censo, no podrás acceder a la vivienda, se te denegará la autorización de firma.

CENSO

Puedes entrar en tu inscripción y cambiarla tantas veces como quieras.

Censo de solicitantes de vivienda protegida

 INSCRIBIRSE EN EL CENSO DE VIVIENDA Aquí podrás darte de alta como solicitante en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. Ir a la opción	 MODIFICAR / RENOVAR INSCRIPCIÓN Si ya estás dado de alta en el Censo de solicitantes y ha variado alguna de tus circunstancias personales, aquí tienes la forma de comunicárnoslo. Ir a la opción	 CONSULTAR INSCRIPCIÓN Consulta los datos tenidos en cuenta para tu inscripción en el Censo y el estado en que se encuentra la misma. Ir a la opción	 ANULAR INSCRIPCIÓN Para darte de baja como solicitante de vivienda protegida en el Censo deberás comunicárnoslo accediendo a este sitio. Ir a la opción
--	---	---	---

En los siguientes enlaces puedes encontrar los dos baremos , **ojo**, son diferentes:

<https://www.navarra.es/NR/rdonlyres/6EDD6BED-3EE1-44AB-AB0D-A03B55D46772/487540/Folletocensosolicitantesviviendaybaremos2024.pdf>

UNA VEZ INSCRITO, ¿QUÉ PUEDO ESPERAR?

CENSO

Cada trimestre se adjudican viviendas protegidas, siempre en las mismas fechas: 1 de diciembre, 1 de marzo, 1 de junio y 1 de septiembre.

Puede haber tanto promociones de compra como de alquiler y unos días antes de iniciarse los procesos se publica toda la información relativa las viviendas a adjudicar: tipología (alquiler o compra), ubicación, precios, número de dormitorios, planos,...

- Si quieres optar a una **vivienda de compra** es necesario que entre los días 1 a 16 del trimestre concreto entres a la aplicación del censo y pinches en aquellas promociones en las que estés interesado.
- Si quieres optar a una **vivienda de alquiler** no es necesario que pinches si la tipología de la vivienda encaja en tu inscripción (localidad y número de dormitorios), si la localidad de la promoción no está en tu selección debes pinchar la promoción.

Toda la información relativa a los procesos de adjudicación aparece publicada en el **tablón de anuncios del censo**, en la siguiente dirección:

https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/

CENSO

En **alquiler** existen promociones reservadas exclusivamente para jóvenes:

Son los **programas de Alquiler Joven**, ¿qué características tienen?

- Solo pueden entrar titulares con una edad inferior a 35 años. Si en la inscripción hay dos solicitantes, **ambos deben tener menos de 35 años**.
- Las viviendas tienen una superficie máxima de 75m².
- Suelen ser viviendas de 2 dormitorios, pero si tienen 3 dormitorios no pueden acceder unidades familiares con más de 4 miembros.

Desde marzo del 2021 se han adjudicado 31 promociones de alquiler, destinándose al alquiler joven 11 de dichas promociones, el 35 % de las promociones.

https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/

Me han adjudicado una vivienda, ¿ahora qué?, ¿cuánto tengo que pagar?. No me adjudican vivienda, ¿que opciones tengo?

RESUMEN de las ayudas que se gestionan desde Vivienda para facilitar el acceso a la vivienda. CHUPI, me han adjudicado una vivienda protegida: **ayudas a la vivienda protegida**.

- **Compra**: me subvencionan una parte del precio de la vivienda, que se descuenta del dinero que tengo que pagar al promotor.
- **Alquiler**: me subvencionan una parte de la renta mensual, que se descuenta directamente del recibo que tengo que abonar mensualmente por el alquiler de la vivienda.

No hay manera, no consigo resultar adjudicatario, ¿qué opciones tengo?: **ayudas a la vivienda libre**.

- **Compra**:
 - Programa de compra vivienda libre de 2º mano, para menores de 35 años, que compren una vivienda en municipios de menos de 5.000 habitantes.
 - Ayudas a la rehabilitación, me compro una vivienda de 2ª mano en cualquier municipio de Navarra y la rehabilito. **¿son compatibles?, sí**
- **Alquiler**: programa EMANZIPA Y DAVID.

Requisitos para acceder a estas ayudas:

Para poder **acceder a todas estas ayudas**, además de cumplir los requisitos de acceso al censo, es necesario cumplir estos **requisitos**:

- No tener parte alícuota de vivienda (menor del 50%) que supere los 60.000 €.
- No haber transmitido vivienda, en los últimos 5 años, por un valor neto superior a 60.000 €.
- No tener un patrimonio de más de 90.000 euros.

Y los siguientes **requisitos de capacidad económica**, que son lo que se cambian en función de la ayuda que quiero solicitar:

Subvención compra vivienda protegida y vivienda usada en municipios de menos de 5.000 habitantes: estas subvenciones cambian en función del tramo de renta en el que me encuentre, los % y los límites de renta son los siguiente:

- Hasta 2 vez SARA: 16 % del precio de venta de la vivienda (no se incluyen los impuestos).

En las viviendas usadas solo se subvenciona la vivienda, ni garajes ni trasteros, y la vivienda debe cumplir m² de vivienda protegida.

- De 2 – 2,5 vez SARA: 12 % del precio de venta de la vivienda.
- De 2,5 – 3,5 vez SARA: 7 % del precio de venta de la vivienda.

Requisitos de capacidad económica:

Subvención alquiler y DAVID: estas subvenciones cambian en función del tramo de renta en el que me encuentre, los % y los límites de renta son los siguientes:

- Hasta 1 vez SARA: 75% de la renta de alquiler, DAVID: 50% de la renta hasta 340 €/mes.
- De 1 - 1,4 vez SARA: 50% de la renta de alquiler, DAVID: 50% de la renta hasta 280 €/mes.
- De 1,4 - 1,7 vez SARA: 25% de la renta de alquiler, DAVID: 50% de la renta hasta 220 €/mes.

Imprescindible estar inscrito en el censo de vivienda protegida para optar a cualquier de las dos o tener contrato de vivienda dentro del sistema público a 31 de diciembre del año anterior.

EMANZIPA:

- Edad 23 y 32 años (incluidos)
- Renta de alquiler hasta 700 euros.
- Ingresos máximos de 22.000 euros (1 miembros) 33.000 (unidad familiar de 2 o más).
- Ingresos mínimos de 3.000 euros

Requisitos de capacidad económica:

Subvención de rehabilitación:

Me compro una vivienda en cualquier municipio de Navarra y la rehabilito.

En este caso puedo optar a una ayuda de rehabilitación cuyos únicos **requisitos** son:

- Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.
- Cumplir los requisitos de capacidad económica: tener unos ingresos de hasta 3,5 veces SARA. La subvención es de hasta 13.000 euros o 26.000 euros si son unifamiliares o están en zonas de rehabilitación preferente)
 - Si **tengo menos de 35 años** las subvenciones son:
 - 45% si tengo unos ingresos de hasta 2,5 veces SARA.
 - 30% si mis ingresos están entre 2,5 y 3,5 veces SARA.

Los enlaces con los requisitos de cada tipo de ayuda:

Vivienda protegida:

- Alquiler:

https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Alquiler/Alquiler+de+vivienda+protegida/Requisitos+de+acceso/

- Compra:

https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Vivienda+protegida/Requisitos+de+acceso/

Vivienda libre:

- Alquiler

DAVID:

https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Ayudas+y+subvenciones/David/

EMANZIPA:

https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Ayudas+y+subvenciones/Emanzipa/

Los enlaces con los requisitos de cada tipo de ayuda:

- **Compra**

Vivienda usada menores de 35 años:

<https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/subvencion-por-la-compra-de-vivienda-usada-para-menores-de-35-anos>

Rehabilitación:

https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Ayudas+y+subvenciones/Rehabilitacion+y+reformas/Subvenciones+generales/

DUDAS QUE ME PUEDEN SURGIR

- Ojo, si tengo un David o un Emanzipa tengo un contrato dentro del SISTEMA PÚBLICO a efectos del baremo del censo.
 - Son compatibles el David y el Emanzipa: NO, no lo son, es decir, sólo puede existir una solicitud de David por vivienda, aunque sí varias de Emanzipa para la misma vivienda.
 - Tengo un alquiler de vivienda , ¿qué me interesa más?, ¿un David?, ¿un Emanzipa?
 - Te interesa la ayuda en la que cumpla requisitos, son menos exigentes los requisitos de Emanzipa que los da David, si cumplo ambos, hay que hacer números, pero, por ejemplo, si somos varios inquilinos (lo más seguro) es que me interesa más el Emanzipa, si somos una unidad familiar o un único titular puede que David.
 - Motivos por los que más se deniega la autorización de firma:
 1. Saldos de la cuenta corriente.
 2. Contratos dentro o fuera del sistema público.
 3. Ojo por los puntos por ascendente.
- Herencias: he recibo una parte alícuota de vivienda, ¿ya no cumplo requisitos?

DUDAS QUE ME PUEDEN SURGIR

Herencias: he recibido una parte alícuota de vivienda, ¿ya no cumplo requisitos?.

- Si la herencia es por el fallecimiento de un padre o una madre lo más habitual es que el usufructo sea para el cónyuge, por lo que los hijos **heredan la Nuda Propiedad** y a efectos de acceso a vivienda protegida, no son propietarios, son nudo propietarios.
- Si he heredado una parte inferior al 50% podré acceder, pero tengo que marcar que soy propietario de vivienda inadecuada inferior al 50%
- Si soy propietario y no sé bien de qué, marca la opción menos favorable.

**GRACIAS
ESKERRIK ASKO**



vivienda.navarra.es



vivienda@navarra.es

navarra  vivienda

Gobierno de Navarra  Nafarroako Gobernua

