JOSE IGNACIO CABEZA DEL SALVADOR (1 de 1)
Presidente
Fecha Firma: 24/09/2026
HASH: 0e047b24855c18303862b6ae9e2ef48f

ADMINISTRACIÓN FORAL

Promoción y gestión de vivienda protegida, 2023-2025

Septiembre de 2026

CÁMARA DE COMPTOS DE NAVARRA
NAFARROAKO KONTUEN GANBERA

camaradecomptos.navarra.es

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 97

ÍNDICE

GLOSARIO DE TÉRMINOS 2
ÍNDICE DE ABREVIATURAS 3
INFORME 4
I. INTRODUCCIÓN 5
II. PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA 6
II.1 Vivienda protegida 6
II.2 Gestión de la vivienda protegida y del parque público 8
III. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN 10
IV. CONCLUSIONES 14
V. RECOMENDACIONES 21
VI. RESPONSABILIDAD DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, JUVENTUD Y POLÍTICAS MIGRATORIAS 23
VII. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE COMPTOS DE NAVARRA 24
APÉNDICES 25
APÉNDICE 1. METODOLOGÍA Y MARCO NORMATIVO 26
1.1 Metodología 26
1.2 Marco normativo 26
APÉNDICE 2. OBSERVACIONES Y HALLAZGOS ADICIONALES DE LA FISCALIZACIÓN 29
2.1 Objetivo 1. ¿Cuál ha sido la relación entre la necesidad de vivienda protegida y la oferta disponible? 29
2.2 Objetivo 2. ¿Los procedimientos aplicados para la promoción de vivienda protegida son adecuados para el cumplimiento de su finalidad? 33
2.3 Objetivo 3. ¿La gestión y control del censo de solicitantes y del registro de VP son acordes a la normativa y son eficaces para el cumplimiento de sus fines? 74
2.4 Objetivo 4. ¿Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas y su seguimiento han sido acordes a la normativa, transparentes y objetivos? 83
ANEXO 94

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 97

GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **Arrendamiento asequible**: modalidad de vivienda protegida en alquiler para personas con ingresos familiares entre 2,5 y 4,5 veces el indicador SARA.
- **Derecho de tanteo y retracto**: derechos de adquisición preferente de la Administración de la Comunidad Foral en transmisiones de vivienda protegida antes (tanteo) o después (retracto) de que se realice la compraventa entre particulares, para destinarlas a políticas sociales de vivienda.
- **Módulo de vivienda**: valor en euros por metro cuadrado que aprueba el Gobierno Foral para calcular el precio máximo de venta de la vivienda protegida
- **Zonas de mercado residencial tensionado**: ámbito territorial declarado oficialmente donde la carga media de la hipoteca o del alquiler supera el 30 por ciento de la renta media de los hogares o donde el precio de compra o de alquiler de vivienda se haya incrementado, en los cinco años anteriores, al menos tres puntos porcentuales más que el IPC de la Comunidad Foral

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 97

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

- ACFN: Administración de la Comunidad Foral de Navarra
- CoFFEE: plataforma para la gestión de fondos europeos
- FFVS: Fondo Foral de Vivienda Social
- Fondos NGUE: fondos next generation de la Unión Europea
- ISA: índice de sostenibilidad de alquileres
- PRTR: Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
- PRIN25: programa de inversiones 2025
- SARA: indicador de suficiencia adquisitiva por renta adecuada.
- VP: vivienda protegida
- VPO: vivienda de protección oficial
- VPT: vivienda de precio tasado
- ZMRT: zona de mercado residencial tensionado

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 97

Informe

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 97

I. INTRODUCCIÓN

De conformidad con la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, de la Cámara de Comptos de Navarra y el programa de fiscalización para el ejercicio 2025, hemos fiscalizado la promoción y gestión de la vivienda protegida en el período 2023-2025.

Este trabajo se ha realizado en colaboración con el Tribunal de Cuentas y los órganos de control externo autonómicos.

El trabajo de campo lo ejecutó entre noviembre de 2025 y abril de 2026 un equipo formado por dos técnicas de auditoría y una auditora, con la colaboración de los servicios jurídicos, informáticos y administrativos de la Cámara.

Los resultados de esta actuación se pusieron de manifiesto a la Consejera del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias y Presidenta de la sociedad pública Nasuvinsa para que formulase, en su caso, las alegaciones que estimase oportunas, de conformidad con lo previsto en el art. 11.2 de la Ley Foral 19/1984, de la Cámara de Comptos de Navarra. Finalizado el plazo, no se han presentado alegaciones a este informe que se eleva a definitivo.

Agradecemos al personal de la Dirección General de Vivienda del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias (el Departamento de Vivienda, en adelante) y al de la sociedad pública Nasuvinsa (Nasuvinsa, en adelante) la colaboración prestada en la realización del presente trabajo.

Todos los datos económicos del informe vienen expresados en euros, redondeándose para no mostrar céntimos. Los datos y los porcentajes representan el redondeo de cada valor exacto y no la suma de datos redondeados.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 97

II. PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

El derecho a una vivienda digna y adecuada se contempla en el artículo 47 de la Constitución española y se configura como un principio rector de la política social y económica. Al respecto, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo dicho derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Según el barómetro de abril de 2026 del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), el acceso a la vivienda es el principal problema de España para el 41 por ciento de los españoles.

La vivienda protegida y el parque público de vivienda son los principales instrumentos para hacer efectivo el derecho a una vivienda de las personas que disponen de recursos limitados.

II.1 Vivienda protegida

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (Ley Foral 10/2010, en adelante), entiende por vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, diseño, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo establecidos legalmente, reciba la calificación para acogerse a un régimen de protección pública.

La calificación tiene dos fases: la calificación provisional, como acto administrativo en el que la Administración de la Comunidad Foral de Navarra (ACFN en adelante) reconoce que las viviendas protegidas sin terminar podrán obtener la calificación definitiva si se finalizan conforme a la documentación presentada y al cumplimiento de la normativa aplicable; y la calificación definitiva, que ratifica que las viviendas protegidas terminadas cumplen la normativa aplicable.

A partir del 29 de julio de 2022, el régimen de las viviendas protegidas tiene duración indefinida y no se admite su descalificación anticipada.

La vivienda protegida se destinará a domicilio habitual y permanente. Está sujeta a límites de precios de venta y renta.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 97

Los tipos de vivienda protegida (VP) son:

a) La vivienda de protección oficial (VPO).

b) La vivienda de precio tasado (VPT).

Las VPO se calificarán:

-En régimen de propiedad, cuya titularidad podrá ser plena o en derecho de superficie.

-En régimen de arrendamiento.

-En régimen de arrendamiento asequible.

-En régimen de cesión de uso.

La Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el Derecho a la Vivienda asequible en Navarra incorporó el régimen de arrendamiento asequible y eliminó el régimen de arrendamiento con opción de compra.

Las VPT únicamente pueden calificarse en régimen de propiedad, plena o en derecho de superficie.

Actuaciones protegibles

Conforme a la Ley Foral 10/2010 y el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, son actuaciones protegibles por las administraciones públicas en materia de vivienda, entre otras, las siguientes:

- La adquisición, promoción y urbanización de suelo para VP.
- La adquisición de suelo para viviendas en régimen de alquiler con limitación del precio máximo de renta.
- La promoción de VP para uso propio, venta y arrendamiento.
- La rehabilitación de vivienda y la adquisición de inmuebles para su rehabilitación o para su demolición a fin de obtener espacios libres y dotacionales.
- La adquisición, arrendamiento y adjudicación de VP o viviendas usadas
- La realización de obras y proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales, de bio construcción, de ahorro energético y de arquitectura bioclimática.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 97

- La compraventa de viviendas usadas siempre que su precio no exceda del precio equivalente al del metro cuadrado de VPT.
- La adecuación de viviendas en materia de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.
- La promoción de alojamientos dotacionales.

II.2 Gestión de la vivienda protegida y del parque público

Censo de solicitantes y adjudicación de VP

El censo de solicitantes de VP es un registro público dependiente del Departamento de Vivienda, gestionado por Nasuvinsa. Es un instrumento para adjudicar VP, proporcionar datos sobre la demanda de VP, sobre promociones, así como información de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda.

El solicitante de VP debe cumplir, para acceder a la misma, los requisitos personales, de capacidad económica, relativos a la titularidad de vivienda y a las transmisiones anteriores de vivienda establecidos en la normativa.

Las VP se adjudican únicamente entre quienes figuren inscritos en el censo de solicitantes de VP, salvo las excepciones establecidas en el artículo 23.2 de la Ley Foral 10/2010. Así, no será necesaria la inscripción en el censo en los siguientes supuestos:

a) Personas afectadas por realojos urbanísticos.
b) Adquirentes y arrendatarios de VP en segunda transmisión entre particulares.
c) Los promotores de una única vivienda unifamiliar para uso propio.
d) Personas que accedan a programas específicos de integración social.
e) Las personas que permuten sus VP.
f) Personas que se acojan a los tipos de alojamientos especiales, objeto de protección púbica, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la colectiva, excepto en el caso de promoción de apartamentos en alquiler para personas mayores de 60 años o para personas con discapacidad.
g) Personas que accedan a promociones de asociaciones privadas sin ánimo de lucro de VPO en régimen de cesión de uso, y quienes accedan a viviendas declaradas vacantes tras haberse realizado

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 97

previamente el correspondiente procedimiento de adjudicación de las viviendas.

En la solicitud de inscripción se deberá indicar necesariamente el área geográfica o municipios donde interesa la adjudicación de la VP, la tipología de la misma y su régimen.

Las VP se asignarán conforme a las reservas previstas en la Ley Foral 10/2010 para cada régimen de VP, propiedad y arrendamiento, adjudicándose conforme al siguiente baremo fijado en dicha ley foral:

- Necesidad acreditada de vivienda hasta 55 puntos
- Titularidad, en los últimos cinco años, de una cuenta de ahorro, cuenta corriente, depósito o producto financiero similar hasta 15 puntos.
- Empadronamiento ininterrumpido en uno o varios municipios de Navarra hasta un máximo de ocho puntos, computándose únicamente los empadronamientos de los últimos diez años.
- Por ser persona titular del título de familia monoparental expedido por la ACFN hasta siete puntos.

A partir del 1 de septiembre de 2026, las VP en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible no incluidas dentro de las reservas especiales previstas en el artículo 29.1 de la Ley Foral 10/2010, se adjudicarán por sorteo.

Las reservas especiales se establecen para las personas con necesidad de vivienda de integración social, personas con discapacidad, familias numerosas, víctimas de terrorismo, víctimas de violencia de género, personas afectadas por realojos urbanísticos y en promociones de 50 o más viviendas, las familias numerosas de categoría especial.

Los procedimientos de adjudicación de VP se inician el 1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre y 1 de diciembre de cada año y deben incluir todas las viviendas en régimen de propiedad a las que se haya otorgado la calificación provisional hasta el día anterior a las fechas indicadas.

Registro General de Viviendas de Navarra

La Ley Foral 10/2010 creó el Registro General de Viviendas de Navarra como un registro de titularidad pública adscrito al Departamento de Vivienda, que comprende todas las viviendas ubicadas en la Comunidad Foral de Navarra, tanto libres como protegidas, con la información, como mínimo, establecida en el artículo 78 de la Ley Foral 10/2010.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 97

III. OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA FISCALIZACIÓN

La Cámara de Comptos ha realizado una fiscalización operativa para evaluar la eficiencia y eficacia de las actuaciones de la ACFN y de Nasuvinsa en relación con la promoción y gestión de vivienda protegida.

Los objetivos de la fiscalización se concretan en las cuatro preguntas siguientes:

1. ¿Cuál ha sido la relación entre la necesidad de vivienda protegida y la oferta disponible?

2. ¿Los procedimientos aplicados para la promoción de vivienda protegida son adecuados para el cumplimiento de su finalidad?

3. ¿La gestión y control de los registros de solicitantes y de vivienda protegida son acordes a la normativa y son eficaces para el cumplimiento de sus fines?

4. ¿Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas y su seguimiento han sido acordes a la normativa, transparentes y objetivos?

Para cada objetivo se han definido los siguientes sub objetivos y criterios:

Objetivo 1. ¿Cuál ha sido la relación entre la necesidad de vivienda protegida y la oferta disponible?

Subobjetivos	Criterios
1.1 ¿En qué grado se satisface la demanda de VP?	Comparación de la demanda con la oferta de VP

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 97

Objetivo 2. ¿Los procedimientos aplicados para la promoción de VP son adecuados para el cumplimiento de su finalidad?

Subobjetivos	Criterios
2.1. ¿Se ha llevado a cabo una planificación de la política de vivienda en relación con la promoción de VP e incremento del parque público acorde a las necesidades?	Gobernanza Gastos presupuestarios Planificación Medidas normativas Actuaciones de promoción: movilización de suelo, promociones, adquisiciones VP, movilización viviendas vacías
2.2. ¿Han sido adecuados y eficientes los procedimientos aplicados para la gestión del programa de ayuda a la construcción de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes?	Selección de actuaciones Autorización de actuaciones Planificación del programa Ejecución del programa Seguimiento del programa

Objetivo 3. ¿La gestión y control del censo de solicitantes y del registro de vivienda protegida son acordes a la normativa y son eficaces para el cumplimiento de sus fines?

Subobjetivos	Criterios
3.1 ¿Ha sido el censo de solicitantes un instrumento adecuado para conocer las necesidades de vivienda y para seleccionar los adjudicatarios/as?	Normativa reguladora del censo Alcance del censo Procedimientos de gestión del censo Control de requisitos de VP Base de datos del censo
3.2. ¿Existe un registro de VP y del parque público completo y adecuado para el conocimiento de la oferta de VP y su control?	Normativa reguladora Procedimientos de gestión del registro Base de datos del registro

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 97

Objetivo 4. ¿Los procedimientos de adjudicación de VP y su seguimiento han sido acordes a la normativa, transparentes y objetivos?

Subobjetivos	Criterios
4.1 ¿ Los procedimientos de adjudicación de VP y del parque público han sido acordes a la normativa, transparentes y objetivos?	Normativa reguladora Procedimientos de adjudicación
4.2. ¿Se ha realizado un seguimiento para garantizar el uso de las viviendas protegidas como residencia habitual?	Planes de inspección Actuaciones de control e inspección Resultado del control e inspección

Además, se ha verificado el cumplimiento de la normativa correspondiente a los siguientes objetivos transversales:

- Transparencia del censo de solicitantes de VP, del registro de VP y del parque público de vivienda.
- Igualdad: inclusión de las víctimas de violencia de género entre los colectivos prioritarios de acceso a la vivienda.
- Sostenibilidad ambiental: cumplimiento de los requisitos de eficiencia energética y de gestión de residuos en las actuaciones del programa de ayuda a la construcción de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes (inversión C2.I2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia).

Alcance

El ámbito subjetivo de la fiscalización lo integran el Departamento de Vivienda y Nasuvinsa.

El ámbito objetivo comprende las actuaciones de promoción y gestión de VP, que directa o indirectamente contribuyan al incremento del número de VP o del parque público de vivienda, ya sea mediante la construcción, rehabilitación, compra o cesión del uso de las mismas.

Así mismo, se ha analizado el programa 320 “Vivienda” de la Dirección General de Vivienda que incluye el gasto presupuestario total correspondiente tanto a viviendas libres como protegidas.

Quedan excluidas del ámbito objetivo de la fiscalización las ayudas a los arrendatarios destinadas al pago del alquiler, las subvenciones para actuaciones en vivienda, así como otras ayudas económicas para facilitar el acceso a la vivienda en propiedad o en régimen de alquiler, como las

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 97

desgravaciones fiscales, sin perjuicio de su mención para contextualizar los resultados de la presente fiscalización en el marco de la política pública de vivienda.

Tampoco forman parte del alcance de este trabajo el procedimiento de calificación de las VP y el visado de los contratos.

El ámbito temporal de la fiscalización comprende los ejercicios 2023, 2024 y 2025, habiéndose efectuado comprobaciones relativas a periodos anteriores y posteriores necesarias para el cumplimiento de los objetivos previstos.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 97

IV. CONCLUSIONES

Objetivo 1. ¿Cuál ha sido la relación entre la necesidad de vivienda protegida y la oferta disponible?

Hemos analizado la demanda de VP considerando el número de inscritos en el censo de solicitantes de VP.

La oferta de vivienda (oferta de VP, viviendas incorporadas anualmente al parque público de vivienda a un precio protegido, "bolsa de alquiler", y autorizaciones de venta de VP usadas), fue significativamente insuficiente para atender la demanda de VP en el periodo 2023-2025, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	2023	2024	2025	% variación 2025/2024	% variación 2025/2023
Demanda total	17.530	20.829	24.719	19	41
Oferta total	1.033	650	831	28	-20
Oferta/demanda	6%	3%	3%		

En 2024 y 2025, la oferta cubrió solamente el tres por ciento de la demanda registrada en el censo de solicitantes, si bien dicho porcentaje debe interpretarse teniendo en cuenta que el censo no refleja la demanda real de VP. Prueba de ello son las denegaciones de VP en los procedimientos de adjudicación por incumplimiento de requisitos del solicitante: un 25 por ciento en 2024 y un cinco por ciento en 2025.

Objetivo 2. ¿Los procedimientos aplicados para la promoción de VP son adecuados para el cumplimiento de su finalidad?

Subobjetivo 2.1 ¿Se ha llevado a cabo una planificación de la política de vivienda en relación con la promoción de VP e incremento del parque público acorde a las necesidades?

- La planificación de la política de vivienda se recogió en el Plan de Vivienda 2018-2028, en el que se fijaron seis objetivos estratégicos y 142 acciones para su consecución, con un gasto previsto de 352,49 millones para el periodo 2019-2022. Los objetivos estratégicos son:
    1. Parque de vivienda suficiente
    2. Parque de vivienda asequible

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 97

3. Parque de vivienda habitable y accesible
4. Mejora de la gestión de la VP
5. Garantizar la función social de la vivienda
6. Evaluación de las políticas de vivienda y coordinación con los distintos agentes.

La falta de evaluación y seguimiento de las acciones previstas en el Plan de Vivienda 2018-2028 impide conocer en qué medida las actuaciones ejecutadas en relación con la VP, las medidas normativas aprobadas y el gasto incurrido en el periodo 2023-2025 han sido eficientes y eficaces para conseguir un parque de vivienda público que responda a las necesidades planificadas y su contribución e impacto en la consecución de los objetivos estratégicos en materia de vivienda.

- En el periodo 2023-2025, el gasto de la Dirección General de Vivienda, unidad responsable del programa presupuestario 320 "vivienda", ascendió a 247,12 millones, el 1,38 por ciento del gasto total de la ACFN y sus Organismos Autónomos.

Destacamos las siguientes actuaciones que suponen el 89 por ciento del gasto total del programa:

	Gasto 2023	Gasto 2024	Gasto 2025	Total gasto 2023-2025
Subvenciones actuaciones en vivienda	38.211.257	45.698.991	44.208.597	128.119.205
Subvenciones a arrendatarios	12.999.940	13.196.133	14.155.308	40.351.381
Subvenciones fondos NGUE (rehabilitación energética y rehabilitación protegida)	4.025.412	14.263.359	13.189.037	31.477.808
Subvenciones fondos NGUE arrendamiento protegido Nasuvinsa	5.438.565	6.662.664	1.261.435	13.362.684
Subvenciones PRIN25 promoción y construcción vivienda alquiler Nasuvinsa	0	0	9.000.000	9.000.000
Adquisición VP	954.820	1.481.276	5.279.150	7.715.246

El 52 por ciento del gasto total del periodo 2023-2025, 128,12 millones, corresponde a subvenciones de capital para actuaciones en vivienda (rehabilitación protegida, adquisición de VP y promociones y arrendamiento), de los cuales se han concedido a Nasuvinsa 11,79 millones para promoción de vivienda y 1,73 millones para rehabilitación.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 97

- El Consejo de Vivienda de Navarra, órgano consultivo y de asesoramiento en materia de vivienda, estuvo inactivo desde 2020 hasta 2024.
- Se ha aprobado diversa normativa dirigida a crear herramientas para promocionar un parque de vivienda suficiente y asequible, entre las que destacamos la calificación indefinida de VP, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado y el arrendamiento asequible para VPO.

Son destacables tanto las actuaciones normativas como el gasto ejecutado en el periodo 2023-2025 para promover viviendas en régimen de arrendamiento.

- En 2025, el suelo residencial disponible para VP en la Comarca de Pamplona permitía la edificación de 34.375 VP. El planeamiento correspondiente a 23.725 VP estaba aprobado y sin desarrollar, el correspondiente a 9.280 VP se encontraba en tramitación y el referido a 1.370 VP estaba urbanizado o en urbanización.
- En el periodo 2023-2025 se iniciaron 1.804 VP y se finalizaron 1.000 VP. Representan el 24 por ciento del total de viviendas iniciadas (libres y protegidas) y el 15 por ciento del total de viviendas finalizadas.
- Nasuvinsa ha desarrollado las siguientes actuaciones:

Nº VPO	Precio adjudicación	Coste total	Subvención ACFN	Subvención Fondos NGUE	Estado
520 VPO 13 promoc.	88.309.311	104.414.853	19.914.764	12.370.684	Finalizadas
133 VPO 6 promoc.	25.000.491	En ejecución	5.514.752	1.673.129	En ejecución

- Se han adquirido 45 viviendas mediante el ejercicio del derecho de tanteo que se han destinado al Fondo Foral de Vivienda Social.
- Anualmente, en torno a 1.000 viviendas desocupadas se destinan al alquiler a precios limitados.

Subobjetivo 2.2 ¿Han sido adecuados y eficientes los procedimientos aplicados para la gestión del programa de ayuda a la construcción de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes?

El Departamento de Vivienda recibió 14,04 millones de fondos Next Generation UE (NGUE) para la construcción de 402 viviendas en alquiler social (32 en reserva) en edificios energéticamente eficientes que

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 97

corresponden a 14 promociones (tres en reserva). Todas las actuaciones las ejecuta Nasuvinsa.

En general, los procedimientos de autorización, selección, ejecución y seguimiento de las actuaciones incluidas en el programa de ayuda a la construcción de vivienda en alquiler social financiados con fondos NGUE han sido adecuados a los requisitos exigidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan las ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Objetivo 3. ¿La gestión y control del censo de solicitantes y del registro de vivienda protegida son acordes a la normativa y son eficaces para el cumplimiento de sus fines?

Subobjetivo 3.1 ¿Ha sido el censo de solicitantes un instrumento adecuado para conocer las necesidades de vivienda y para seleccionar los adjudicatarios/as?

- El censo de solicitantes no es un instrumento adecuado para conocer las necesidades y la demanda real de VP. Para la inscripción en el censo, los solicitantes presentan una declaración responsable de confirmación de los datos declarados y sólo se comprueba la veracidad de los mismo al adjudicar la VP.

La inscripción en el censo puede realizarse presencialmente mediante un formulario u online y en ambas modalidades se incluyen todos los datos sobre los requisitos exigidos en la normativa para acceder a una VP y necesarios para baremar las solicitudes.

Se proporciona a los solicitantes de VP toda la información relativa a las promociones en curso y con trascendencia para el acceso a la VP.

Subobjetivo 3.2 ¿Existe un registro de VP y del parque público completo y adecuado para el conocimiento de la oferta de VP y su control?

- El Registro General de Vivienda, registro de titularidad pública adscrito al Departamento de Vivienda, en el que se incluyen las VP, no incluye información integrada, completa y actualizada sobre la situación de las viviendas y, por tanto, no constituye un instrumento adecuado y eficaz para la gestión y conocimiento de la oferta de VP.

Objetivo 4. ¿Los procedimientos de adjudicación de VP y su seguimiento han sido acordes a la normativa, transparentes y objetivos?

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 97

Subobjetivo 4.1 ¿Los procedimientos de adjudicación de VP y del parque público han sido acordes a la normativa, transparentes y objetivos?

- El procedimiento de adjudicación de VP se tramita conforme a lo regulado en la Ley Foral 10/2010, aplicando automáticamente, a través de la plataforma del censo de solicitantes, los baremos establecidos en función del régimen de la VP y asignando los porcentajes reservados para colectivos tales como personas con discapacidad, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo y familias numerosas, entre otros, indicados en el apéndice 2.4.1 de este informe.

A partir de septiembre de 2026, las VP en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas dentro de las reservas generales se adjudicarán por sorteo.

El procedimiento de adjudicación de VP es público y transparente: se publican las promociones de VP a adjudicar y las adjudicaciones provisionales de VP y está sometido a alegaciones.

En el sitio web del Departamento de Vivienda se publica información sobre las promociones en curso y las promociones anteriores, tanto adjudicadas como pendientes de adjudicar. De cada promoción, se publican las reservas habilitadas, baremos y número de viviendas según número de dormitorios y otras características de la promoción. Estos datos están actualizados y accesibles para las personas interesadas.

La asignación de VP a un nuevo adjudicatario por renuncia o por exclusión del adjudicatario inscrito en el censo que no cumpla los requisitos de acceso a VP en el momento de la adjudicación de la vivienda, no se tramita automáticamente a través de la plataforma del censo si ya se ha iniciado el siguiente proceso trimestral de adjudicación de VP y, por tanto, este procedimiento manual resta agilidad al proceso de adjudicación de VP.

La inscripción en el censo de solicitantes tendrá una duración máxima de dos años. Transcurrido dicho plazo sin renovar la inscripción, o sin modificar a petición del solicitante algún dato de la misma, la inscripción caducará y se procederá a cursar la baja automática de la solicitud en el censo. La aplicación informática no genera automáticamente la baja de las inscripciones caducadas por superar el plazo de dos años, sino que se realiza a través de un proceso manual promovido por el Servicio de Vivienda, por lo que los inscritos caducados no se excluyen de los procesos de adjudicación de VP. En 2025 se tramitó un solo proceso de baja por caducidad.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 97

- En 2025, Nasuvinsa gestionó el alquiler de 203 viviendas del Fondo Foral de Vivienda Social a entidades sociales que alquilan las viviendas a personas en riesgo de exclusión social por pérdida de su vivienda habitual o riesgo inminente de pérdida. No se realiza un seguimiento de la gestión de estas viviendas, las entidades sociales no presentan la cuenta justificativa de gastos e ingresos y no se ha creado la comisión de seguimiento regulada en la Orden Foral que establece el fondo.
- Las funciones de control e inspección en materia de vivienda están planificadas. En el periodo 2023-2025 se han aprobado dos planes bianuales de inspección, el último el IX Plan de Control e Inspección en materia de vivienda para los años 2025 y 2026 mediante Orden Foral 200E/2025, de 13 de julio, y publicado en el BON el 1 de agosto de 2025.

La sección de Innovación e Inspección adscrita al Servicio de Innovación y Difusión de la Dirección General de Vivienda es la unidad administrativa competente para el ejercicio de las funciones de inspección. Cuenta con cinco personas. En 2025, llevó a cabo las siguientes actuaciones:

- Vigilancia de 1.574 recursos turísticos para controlar que las VP no se destinen a estancia turística.
- Control del destino a domicilio habitual y permanente de 530 VP, sitas en las localidades de Pamplona, Burlada, Uharte, Berriozar, Mutilva y Sarriguren.

En 2025 no se realizaron actuaciones de control en relación con el registro de contratos de arrendamiento de viviendas ni el registro de grandes tenedores de vivienda.

No se ha creado el órgano de coordinación, establecido en la Ley Foral 10/2010, entre los departamentos competentes en materia de interior, hacienda y vivienda a efectos de su colaboración en la determinación de los objetivos del Plan de Control e Inspección de Vivienda y en la evaluación de su cumplimiento.

En definitiva, el Departamento de Vivienda ha aprobado y adoptado medidas normativas y empleado recursos financieros para constituir un parque de vivienda asequible, se han ejecutado 19 promociones de 653 VPO en régimen de alquiler, para cuya financiación la ACFN recibió 14 millones de fondos Next Generation UE, entre 2023 y 2025 se finalizaron 1.000 VP y existe suelo disponible para la edificación de 34.375 VP en la Comarca de Pamplona. Sin embargo, en 2024 y 2025 la oferta de VP y

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 97

del parque público solamente atendió un tres por ciento de las necesidades de VP.

La falta de evaluación del Plan de Vivienda 2018-2028 impide conocer si las actuaciones aprobadas y ejecutadas fueron eficientes y eficaces para conseguir un parque de vivienda suficiente, asequible, habitable y accesible, mejorar la gestión de la VP y garantizar la función social de la vivienda.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 97

V. RECOMENDACIONES

Como resultado del trabajo de fiscalización sobre la promoción y gestión de vivienda protegida, formulamos las siguientes recomendaciones:

Planificación de la política de vivienda

- Evaluar anualmente el cumplimiento de las actuaciones establecidas en el Plan de Vivienda 2018-2028.
- Impulsar la aprobación y el desarrollo del planeamiento para la puesta a disposición de suelo para la edificación de vivienda protegida en el suelo residencial disponible.
- Impulsar la actividad del Consejo de Vivienda de Navarra con el fin de que se cumplan los objetivos y funciones que tiene encomendadas y en aras a una buena gobernanza en la planificación de la política de vivienda.

Censo de solicitantes de vivienda protegida

- Depurar el censo de solicitantes eliminando los inscritos que no cumplan los requisitos de acceso a fin de conocer las necesidades reales de vivienda protegida.
- Revisar periódicamente y eliminar del censo las inscripciones caducadas.
- Recoger los procedimientos manuales de gestión del censo en una guía y modificar la aplicación informática para evitar la eliminación del histórico de los inscritos.

Registro General de Viviendas

- Aprobar medidas de carácter organizativo y técnico necesarias para incluir en el Registro General de Viviendas todos los datos establecidos en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda.
- Coordinar el Registro General de Viviendas con el Registro de la Riqueza Territorial y los Catastros de Navarra y con otras entidades públicas que tengan datos de interés para su gestión y conservación.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 97

Seguimiento, control e inspección

- Controlar la gestión de las viviendas del Fondo Foral de Vivienda Social.
- Analizar si los recursos de la Sección de Innovación e Inspección, unidad administrativa que tiene atribuidas las funciones de inspección, son suficientes para realizar el control e inspección de todas las actuaciones programadas en el Plan de Control e Inspección de Vivienda.
- Crear el órgano de coordinación entre los departamentos competentes en materia de interior, hacienda y vivienda a efectos de su colaboración en la determinación de los objetivos y la evaluación del cumplimiento del Plan de Control e Inspección de Vivienda.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 97

VI. RESPONSABILIDAD DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, JUVENTUD Y POLÍTICAS MIGRATORIAS

La Dirección General de Vivienda del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias es la responsable de planificar, gestionar y evaluar las políticas públicas en materia de vivienda, y Nasuvinsa es la responsable de gestionar los trabajos ejecutados por encargo de dicha dirección general.

La Dirección General de Vivienda y Nasuvinsa deben garantizar que las actividades y operaciones realizadas resulten conformes con las normas aplicables.

Asimismo, deben establecer los mecanismos necesarios para lograr la eficacia en los objetivos de las políticas de vivienda y la eficiencia y economía en el uso de los recursos públicos para la consecución de dichos objetivos, estableciendo los sistemas de control interno que consideren necesarios para dicha finalidad.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 97

VII. RESPONSABILIDAD DE LA CÁMARA DE COMPTOS DE NAVARRA

Nuestra responsabilidad es expresar unas conclusiones basadas en la fiscalización de las actuaciones de la Dirección General de Vivienda y de la sociedad pública Nasuvinsa en relación con la promoción y gestión de la vivienda protegida.

Hemos llevado a cabo la fiscalización de conformidad con los principios generales de fiscalización de las Instituciones Públicas de Control Externo, establecidos en las ISSAI-ES, aplicando fundamentalmente la ISSAI-ES 300 referida a las fiscalizaciones operativas, así como las directrices contenidas en las ISSAI-ES 3000 y 3100. Dichos principios y directrices exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la fiscalización con el fin de obtener una seguridad razonable de que la gestión de los recursos públicos resulta, en todos los aspectos significativos, conforme con la normativa vigente.

Una fiscalización requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría que fundamenten las conclusiones obtenidas.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar las conclusiones alcanzadas.

Informe que se emite a propuesta de la auditora Asunción Olaechea Estanga, responsable de la realización de este trabajo, una vez cumplimentados los trámites previstos por la normativa vigente.

(Documento firmado digitalmente por el presidente de la Cámara de Comptos de Navarra, en la fecha indicada al margen)

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 97

Apéndices

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 97

APÉNDICE 1. METODOLOGÍA Y MARCO NORMATIVO

1.1 Metodología

La Cámara de Comptos ha utilizado para la realización de este informe la metodología establecida en la ISSAI-ES 300 y en las directrices de la Guías Prácticas de Fiscalización de los Órganos de Control Externo GPF-OCEX 3000, 3910 y 3920 sobre la auditoría operativa. La aplicación de estas guías supone plantear los objetivos del trabajo en forma de preguntas y asociar a cada uno de ellos subobjetivos que permitan emitir una conclusión para cada uno de ellos.

Para dar respuesta a estos subobjetivos, asociamos a los mismos los criterios que consideramos más adecuados, recogidos en el epígrafe III de este informe, teniendo en cuenta la información disponible.

1.2 Marco normativo

El marco normativo básico aplicable a la materia objeto de fiscalización lo constituyen, entre otras, las siguientes normas:

Normativa estatal:

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan las ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR.

Normativa foral:

- Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.
- Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra.
- 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.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 97

- 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.
- Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra.
- Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra.
- Ley Foral 17/2024, de 8 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, de derecho a la vivienda en Navarra.
- Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el derecho a la vivienda asequible en Navarra.
- Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, de derecho a la vivienda en Navarra.
- Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 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.
- Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el censo de solicitantes de vivienda protegida.
- Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- Decreto Foral 2/2016, de 27 de enero, por el que se modifica el Decreto Foral 61 /2013, de 18 de septiembre.
- Orden Foral 89/2014, de 16 de diciembre, por la que se establece el Fondo Foral de Vivienda Social.
- Orden Foral 17/2019, de 25 de octubre, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, por la que se determinan los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda para el año 2020.
- Orden Foral 52/2022, de 10 de octubre, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, por la que se aprueba el VIII Plan de Control e Inspección en materia de vivienda para los años 2023 y 2024.
- Orden Foral 157E/2025, de 19 de mayo, por la que se declaran 21 municipios de Navarra como zonas de mercado residencial tensionado.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 97

- Orden Foral 200E/2025, de 13 de julio, de la Consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, por la que se aprueba el IX Plan de Control e Inspección en materia de vivienda para los años 2025 y 2026.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 97

APÉNDICE 2. OBSERVACIONES Y HALLAZGOS ADICIONALES DE LA FISCALIZACIÓN

En este apéndice desarrollamos las conclusiones obtenidas en relación con los subobjetivos de la fiscalización.

2.1 Objetivo 1. ¿Cuál ha sido la relación entre la necesidad de vivienda protegida y la oferta disponible?

Hemos analizado el grado de satisfacción de las necesidades de VP comparando la demanda de VP con la oferta disponible en la Comunidad Foral.

Demanda de VP

La demanda de VP en el periodo 2019-2025, según datos del censo de solicitantes, ha sido la siguiente:

Año	Sólo alquiler	Sólo compra	Alquiler y compra	Total
2019	7.214	1.352	1.910	10.476
2020	7.653	1.449	2.308	11.410
2021	9.081	2.112	2.611	13.804
2022	10.155	2.402	3.208	15.765
2023	11.338	2.476	3.716	17.530
2024	12.918	3.192	4.719	20.829
2025	13.915	4.583	6.221	24.719

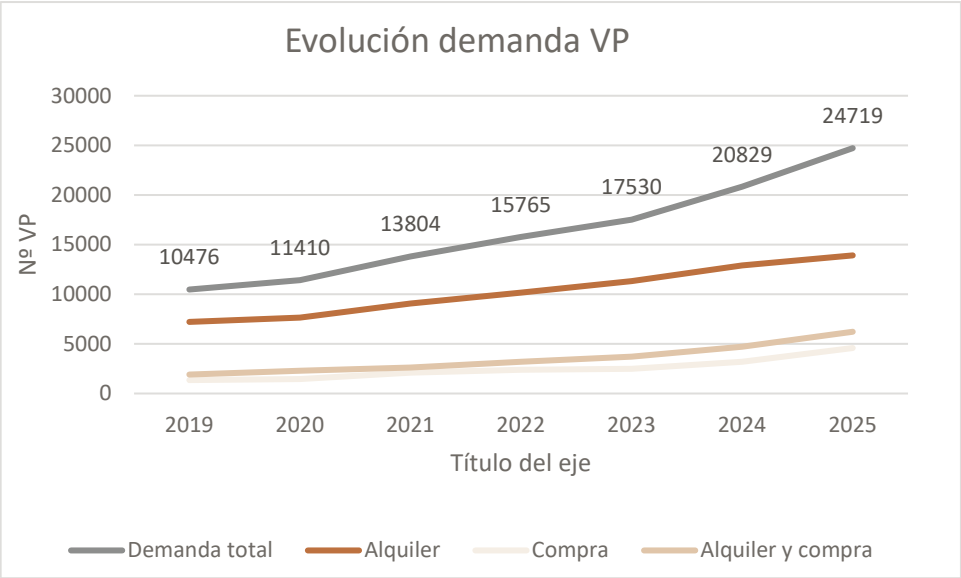
Fuente: Servicio de Vivienda del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

La demanda de VP considerando los inscritos en el censo en 2025 ascendía a 24.719 viviendas, un 19 por ciento más que en 2024 y un 41 por ciento superior a la demanda de 2023.

El 56 por ciento del total de VP demandada en 2025 correspondía a VP en régimen de alquiler, el 19 por ciento optaron por la opción de compra y el restante 25 por ciento demandó ambas opciones.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 97

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la demanda de VP:



Población con gasto elevado en vivienda

Se entiende por población con gasto elevado en vivienda aquella que vive en hogares en los que los gastos totales vinculados a la vivienda suponen una carga elevada, representado al menos el 40 por ciento de la renta disponible total del hogar sin subvenciones.

Los datos de gasto elevado en vivienda en la CFN en 2023 y 2024 eran los siguientes:

Año	Población	Población con gasto elevado en vivienda	% población con gasto elevado en vivienda
2023	672.155	61.166	9,1
2024	678.333	49.518	7,3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En 2024, el 7,3 por ciento de la población de Navarra presentaba un gasto elevado en vivienda, frente al 9,1 por ciento en 2023.

En 2024, la población de Navarra con gasto elevado en vivienda era inferior a la media nacional y a la media europea, que se situaban en el 7,8 y 8,3 por ciento, respectivamente. Asimismo, la media en Navarra estaba por debajo del gasto de Melilla, Madrid, Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana y Cataluña.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 97

Oferta de VP

La oferta de VP, incluyendo las viviendas de la bolsa de alquiler y las ventas de VP usadas, en el periodo 2019-2025 fue la siguiente:

Año	Compra	Alquiler	Bolsa alquiler	Ventas autorizadas de VP	Total oferta VP
2019	71	66	79	376	592
2020	276	105	78	378	837
2021	280	124	55	400	859
2022	158	112	58	309	637
2023	506	166	40	321	1.033
2024	158	77	92	323	650
2025	312	182	102	235	831

Fuente: Servicio de Vivienda del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias

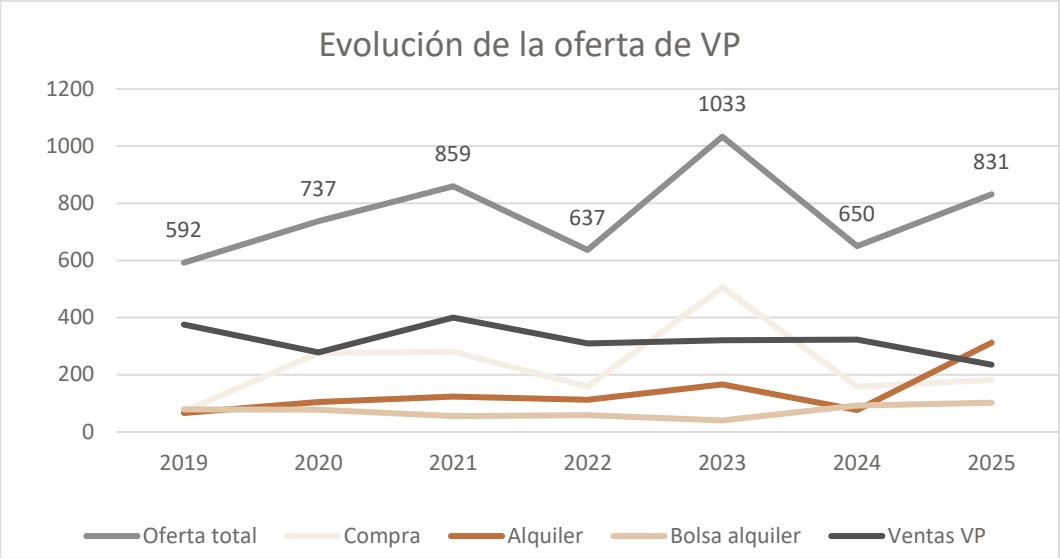
La bolsa de alquiler complementa la oferta de VP en alquiler mediante la incorporación de vivienda usada vacía al parque público de vivienda a un precio protegido. En 2025, la bolsa de alquiler disponía de 1.123 viviendas, un diez por ciento más que en 2024.

En 2025 se ofertaron un total de 494 VP, 312 VP para compra y 182 VP de alquiler, un 97 y un 136 por ciento, respectivamente, más que en 2024.

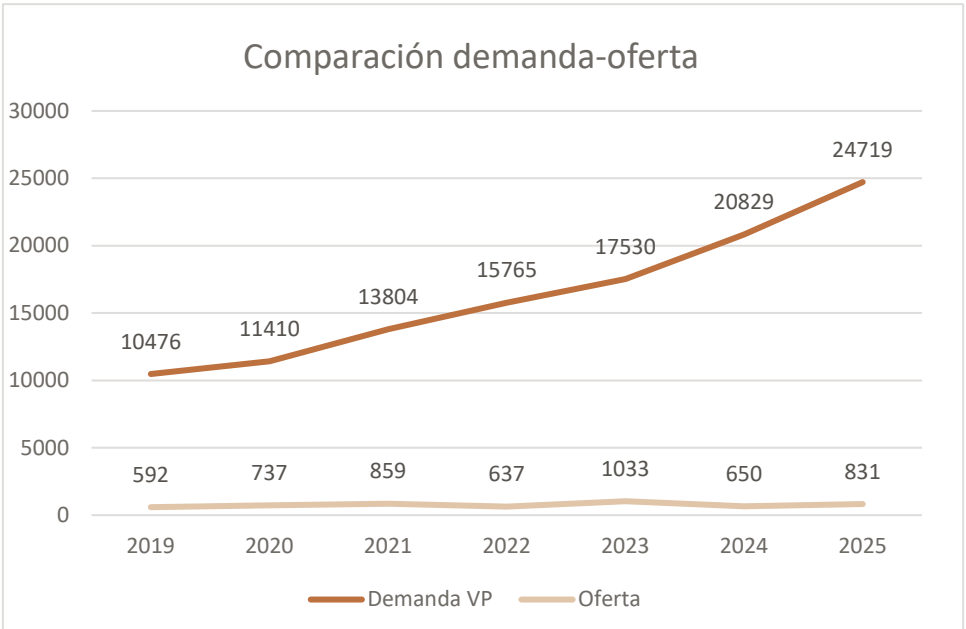
Como complemento a la oferta de vivienda nueva protegida, se autorizaron 235 ventas de VP usadas en 2025, un 27 por ciento menos que en 2024.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 97

En el siguiente gráfico se muestra la evolución de la oferta de VP en el periodo 2019-2025:



En el periodo 2019-2025, la oferta de VP ha sido significativamente insuficiente para atender la demanda de VP, tanto en alquiler como compra, principalmente la demanda de VP en alquiler, tal como muestran los datos del siguiente gráfico:



En 2025, la oferta de VP, de la bolsa de alquiler y la venta de VP usada atendió solamente el tres por ciento de la demanda.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 97

La demanda de VP presenta un constante y elevado crecimiento anual, el 19 por ciento de 2024 a 2025 y aunque la oferta aumentó en un 25 por ciento en el mismo periodo, fue sustancialmente insuficiente para responder a las necesidades de VP.

En 2025, la población de Navarra ascendía a 683.854 habitantes, un 4,6 por ciento más que en 2019 y había 272.000 hogares, un seis por ciento más que en 2019. En el periodo 2019-2025, la demanda de VP aumentó un 136 por ciento.

2.2 Objetivo 2. ¿Los procedimientos aplicados para la promoción de vivienda protegida son adecuados para el cumplimiento de su finalidad?

2.2.1 Planificación de la política de vivienda en relación con la promoción de VP e incremento del parque público.

Hemos analizado la gobernanza en la gestión de las políticas de vivienda, los recursos económicos destinados, la planificación, las medidas normativas aprobadas y otras actuaciones para incrementar el parque público de vivienda tales como el suelo disponible para VP, promociones y adquisiciones de VP, cesiones de suelo y movilización de viviendas vacías en el periodo 2023-2025.

Las conclusiones de nuestro análisis son las siguientes:

- La Dirección General de Vivienda del Departamento de Vivienda es el órgano competente para planificar, gestionar y evaluar las políticas públicas en materia de vivienda.

El departamento encarga anualmente a Nasuvinsa la gestión de actuaciones y programas relacionados con la VP “ante la dificultad de realizar estas tareas con medios propios, dadas las limitaciones de los medios personales y materiales del departamento”. No se analizan ni cuantifican las limitaciones.

El coste de los encargos fue de 1,78 millones en 2025 y corresponde al gasto de 27,07 personas de Nasuvinsa, un 80 por ciento más de personas que en 2024.

- El gasto en 2025 del programa de vivienda de la Dirección General de Vivienda ascendió a 94,44 millones, un nueve por ciento más que en 2024. El 82 por ciento corresponde a subvenciones concedidas para financiar las siguientes actuaciones:
  - Rehabilitación de viviendas, con un 33 por ciento del gasto total.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 97

- Promoción de viviendas en régimen de alquiler con un 20 por ciento del gasto total
- Arrendatarios de viviendas con un 15 por ciento del gasto total.
- Rehabilitación de viviendas con cargo a fondos NGUE con el 14 por ciento del gasto total

La adquisición de viviendas supuso el seis por ciento del gasto total en 2025.

No se ha realizado ni, por tanto, difundido un informe anual de evaluación del Plan de Vivienda 2018-2028 que recoja el seguimiento y evaluación de indicadores de realización, de eficacia y eficiencia.

Solamente se evaluó el Plan de Vivienda de forma conjunta para los años 2019 y 2020. No se cuantificó el gasto ejecutado en las distintas líneas de actuación ni, por tanto, se comparó con el gasto previsto en el plan.

La evaluación del Plan de Vivienda es uno de los objetivos estratégicos del mismo y, como se indica en el propio plan, contribuye a una mayor efectividad de las políticas y una gestión más eficiente de los recursos disponibles para alcanzar los objetivos establecidos.

Se ha aprobado diversa normativa con el objetivo de favorecer la promoción y constitución de un parque de vivienda y de VP suficiente y asequible, entre otras, la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de VP y asequible en la CF y la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el Derecho a la Vivienda Asequible en Navarra. Destacamos las siguientes medidas:

- Calificación indefinida de la VP.
- Creación de VP en régimen de arrendamiento asequible y eliminación del régimen de arrendamiento de VPO con opción de compra.
- Sustitución del sistema de baremación para el acceso a VP en régimen de arrendamiento por el sistema de sorteo para reservas generales destinadas a determinados grupos de población.
- Declaración de zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT) en 21[1] municipios que integran el 68 por ciento de la población de Navarra, cuyo funcionamiento entró en vigor el 30 de julio de 2025. Si comparamos los datos anteriores y posteriores a la declaración

1 Pamplona, Tudela, Valle de Egües, Burlada, Barañáin, Zizur Mayor, Estella, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansoain, Villava, Corella, Valle de Elorz, Cintruénigo, Baztan, Altsasu, Huarte, Berrioplano, San Adrián y Peralta.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 97

medio del alquiler en estas zonas bajó un 8,8 por ciento y los contratos formalizados descendieron un 44 por ciento.

Destacamos los planes específicos de medidas elaborados en 2026 sobre movilización de vivienda vacía y suelo, regulación de vivienda turística e inspección y control, medidas que deberán ejecutarse en el periodo 2026-2028 por la Dirección General de Vivienda y los municipios incluidos en la ZMRT.

- En 2025, el importe del módulo aprobado para el cálculo del precio máximo de venta de la VP fue de 1.540,74 euros por metro cuadrado, un 2,20 por ciento superior al de 2024. Conforme a dicho módulo, en 2025, el precio máximo por metro cuadrado útil en compra de VPO era de 2.002,96 euros y el de VPT 2.311,11 euros. En 2026, se aprobó un módulo de 1.648,59 euros, un siete por ciento superior al de 2025.

- El suelo residencial disponible en la Comarca de Pamplona permite la edificación de 34.375 VP. El planeamiento correspondiente a 23.725 VP está sin desarrollar y corresponde principalmente al PSIS de Guenduláin con 16.160 VP y al PSIS del tren de alta velocidad en Pamplona con 4.935 VP.
- En el periodo 2023-2025, una media de 1.025 viviendas desocupadas se destinaron al alquiler a precios limitados.

A continuación, desarrollamos las conclusiones anteriores.

Gobernanza

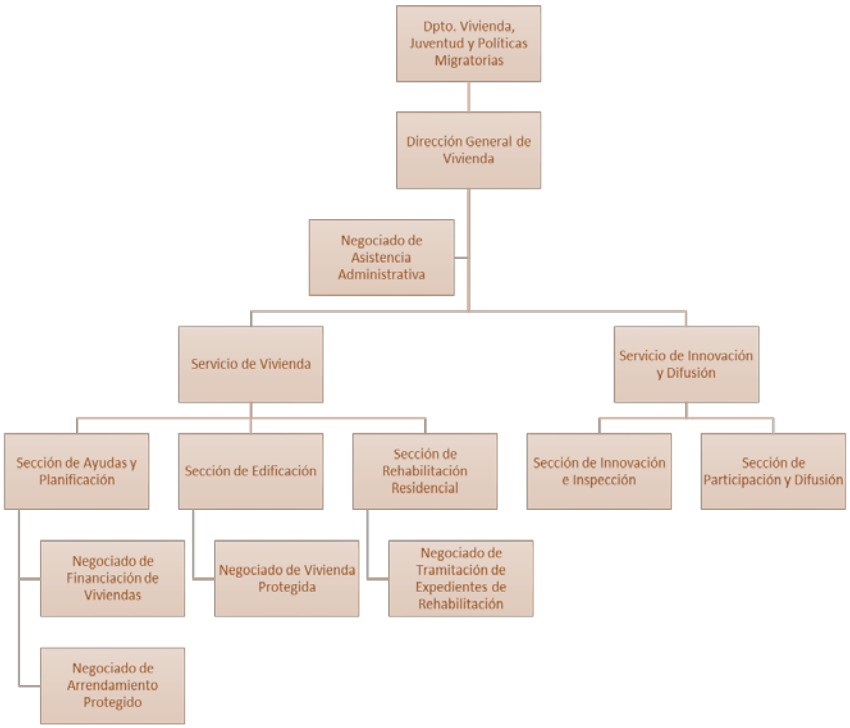
Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias

El Departamento de Vivienda y dentro de este, la Dirección General de Vivienda, es el órgano competente para el ejercicio de las funciones de planificación, ejecución y evaluación de las políticas en materia de vivienda.

La Dirección General de Vivienda tiene adscritas 12 unidades orgánicas y en 2025 contaba con 51 empleados: 13 en el puesto de jefatura de las correspondientes unidades, incluida la dirección general, 20 administrativos/as, seis arquitectos/as, cuatro arquitectos/as técnicos, cuatro técnicos de administración pública, tres titulados de grado medio y una trabajadora social. El gasto de personal ascendió a 1,66 millones en 2025.

La estructura organizativa de la Dirección General de Vivienda es la siguiente:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 97



- El Servicio de Vivienda tiene asignadas funciones relacionadas con el fomento de acceso a la vivienda, la gestión del Banco Foral del Suelo, el control de la calidad de la edificación y la gestión del servicio de mediación en materia de vivienda. Tiene adscritas tres secciones y cuatro negociados con un total de 40 empleados en 2025.

Las funciones relacionadas con la promoción de VP y el incremento del parque público de vivienda se atribuyen principalmente a las siguientes secciones:

- Sección de Ayudas y Planificación: gestiona las ayudas para actuaciones protegibles y para acceso a VP o vivienda asequible, los visados administrativos de los contratos de compraventa y de alquiler de VP, el censo de solicitantes de VP y de las adjudicaciones, entre otras funciones.
- Sección de Edificación: gestiona las ayudas para promoción de VP o de vivienda asequible, la calificación de VP, el patrimonio público residencial y la inclusión de promociones en el censo de los solicitantes de VP, entre otras.

El servicio de mediación en materia de vivienda, regulado en la 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, tiene como objetivo atender, orientar y asesorar a las personas físicas en situación de insolvencia sobrevenida o riesgo de insolvencia por dificultades económicas que les impidan afrontar las obligaciones de pago, con el

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 97

riesgo de pérdida de la vivienda habitual gravada con garantía hipotecaria o el abandono no pactado de la vivienda arrendada.

En relación con estas funciones, una trabajadora social atendía solicitudes de información y quejas sobre acceso y ayudas en materia de vivienda pública y ejercía funciones de mediación entre promotoras e inquilinos de VPO.

No se realizaban todas las funciones asignadas al servicio de mediación, entre ellas orientar a las personas en situación de insolvencia en la interlocución con los acreedores para lograr acuerdos, diseñar planes de reestructuración de la deuda, negociar alternativas a la ejecución hipotecaria y negociar acuerdos de reducción de la deuda una vez perdida la vivienda.

El 16 de diciembre de 2025, el Departamento de Vivienda adjudicó por un precio de 158.661 euros el servicio universal e integral de información, asesoramiento y mediación en materia de alquiler de vivienda e intermediación hipotecaria.

- El Servicio de Innovación y Difusión tiene asignadas, entre otras, las funciones de inspección y control de viviendas deshabitadas. Cuenta con dos secciones y nueve empleados que ocupan los siguientes puestos: tres jefaturas, tres administrativos, dos técnicos titulados de grado medio de administración y un técnico de administración pública rama jurídica.

Sociedad pública Nasuvinsa

La Dirección General de Vivienda encarga anualmente a Nasuvinsa, debido a, según consta en el propio encargo, “las limitaciones de los medios personales y materiales”, la gestión de las siguientes actuaciones:

- Alquiler de vivienda usada (bolsa de alquiler)
- Censo de solicitantes de VP
- Derecho subjetivo: gestión de los programas de deducciones fiscales al alquiler, DaVid para familias vulnerables y EmanZipa para jóvenes.
- Equipo de intervención socio-educativo para arrendamiento de VP de Nasuvinsa. Este equipo se creó para actuar ante conflictos vecinales y usos indebidos de los espacios comunes y fomentar la preservación y buen mantenimiento de las viviendas.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 97

- El personal medio de Nasuvinsa dedicado a estos cuatro encargos en 2025 fue de 27,07 personas, un 80 por ciento más que en 2024. Este incremento es debido al aumento del personal administrativo en el encargo de la bolsa de alquiler y del personal auxiliar administrativo en el encargo de gestión de los programas DaVid y EmanZipa.

El desglose del personal medio de Nasuvinsa en 2024 y 2025 es el siguiente:

					2025	2024
Puesto	Censo vivienda	Bolsa alquiler	Derecho subjetivo	Intervención socio educativa	Personal medio	Personal medio
Responsable	0,17	0,57	0,17	0	0,90	0,41
Coordinador	0,50	1	0, 50	0,50	2,50	1,18
Técnicos	0,50	3,87	1	2,39	7,77	7,80
Administrativos	2,60	8,15	1,50	0	12,25	5,65
Auxiliares advos.	0	0	3,65	0	3,65	0
Personal medio	3,77	13,59	6,82	2,89	27,07	15,05

Además, durante los años 2024 y 2025 Nasuvinsa recibió del Departamento de Vivienda los siguientes encargos: puesta en marcha del Observatorio de Vivienda, Plan de Vivienda Rural, gestión de adquisición de viviendas, asistencia a comunidades de propietarios y titulares de vivienda en materia de rehabilitación y asistencia y acompañamiento a promotores de vivienda colaborativa.

Consejo de Vivienda de Navarra

El Consejo de Vivienda de Navarra se constituyó mediante 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.

Es un órgano colegiado consultivo y de asesoramiento en materia de vivienda, adscrito al Departamento de Vivienda, que tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- Informar sin carácter vinculante los proyectos de disposiciones de carácter general en materia de vivienda, así como sus modificaciones.
- Hacer propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 97

- Evacuar cuantos informes y consultas en materia vivienda les sean solicitados por cualquiera de las administraciones competentes en la materia.
- Fomentar el diálogo permanente de los agentes implicados en el sector de la vivienda.

Lo preside la consejera del Departamento de Vivienda y la vicepresidencia corresponde a la directora general del departamento. Estaba integrado por 30 vocales pertenecientes a las siguientes entidades: Departamento de Vivienda, Nasuvinsa, oficinas de rehabilitación de viviendas (ORVE), organización empresarial del sector, Confederación Empresarial Navarra, empresas arrendadoras de VP, asociaciones de consumidores y usuarios, plataforma en defensa de afectados de la hipoteca, colegios profesionales, entidades financieras, comité de entidades representativas de personas con discapacidad, Federación Navarra de Municipios y Concejos, organizaciones sindicales, red navarra de lucha contra la pobreza y exclusión social y Consejo de la Juventud.

Su estructura se modificó mediante Decreto Foral 7/2026, de 4 de febrero, a fin de "disponer de un foro de participación más representativo de los sectores implicados que repercuta en un mejor cumplimiento de los objetivos y de las funciones que tiene encomendadas". El número de vocales se amplió de 30 a 42.

El consejo estuvo inactivo desde junio de 2020 hasta 2024, contrariamente a su normativa reguladora que establece que se reunirá con periodicidad semestral. Se reunió el 26 de febrero de 2025.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 97

Gastos presupuestarios en vivienda

El gasto de la política "Acceso a la vivienda y fomento de la edificación" en el periodo 2023-2025, según datos publicados en el portal de transparencia, es el siguiente:

Dirección General	2023	2024	2025	% variación 2025/2024
Vivienda	66.002.618	86.675.165	94.442.546	9
Admon. Local y Despoblación	37.421.933	26.469.958	23.552.981	-11
Ordenación del Territorio	1.745.347	2.038.470	2.143.201	5
Medio Ambiente y Ordenación Territorio	195.737	595.850	321.251	-46
Total gasto	105.365.635	115.779.443	120.459.979	4

El gasto en 2025 de la política "Acceso a la vivienda y fomento de la edificación" supuso el 1,94 por ciento del gasto total de la ACFN y de sus OOAA.

El 78 por ciento del gasto del año 2025 corresponde a la Dirección General de Vivienda, concretamente al programa 320 "Vivienda" y el 20 por ciento a la Dirección General de Administración Local y Despoblación.

El gasto del programa 320 "Vivienda" de la Dirección General de Vivienda, en el periodo 2023-2025, fue el siguiente:

Capítulo económico	2023	2024	2025	% variación 2025/2024
Gastos de personal	1.182.642	1.689.543	1.658.429	-2
Gastos corrientes en bienes y servicios	999.826	1.221.206	2.273.295	86
Transf. corrientes	14.948.987	15.308.823	16.454.760	7
Inversiones	1.195.929	1.830.579	5.796.633	217
Transf. de capital	47.675.234	66.625.014	68.259.429	2
Total gasto	66.002.618	86.675.165	94.442.546	9

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 97

En 2025, el gasto del programa 320 “Vivienda” ascendió a 94,44 millones, el 73 por ciento de los créditos definitivos. El grado de ejecución de las subvenciones de capital se situó en el 68 por ciento.

El gasto del programa de vivienda en 2025 fue un nueve por ciento superior al de 2024 y un 43 por ciento más que en 2023. El incremento respecto a ambos ejercicios se debe principalmente al aumento de las subvenciones de capital para actuaciones en vivienda y a inversiones de adquisición de vivienda.

A continuación, analizamos los principales conceptos económicos de gastos del programa de la Dirección General de Vivienda.

Gastos corrientes en bienes y servicios

Los gastos corrientes en bienes y servicios reconocidos en 2025 ascendieron a 2,27 millones, un 86 por ciento más que en 2024, debido principalmente al incremento del gasto de encargos a Nasuvinsa, tal como se observa en el cuadro siguiente. Los encargos a Nasuvinsa suponen el 78 por ciento del gasto corriente en bienes y servicios, 1,78 millones en 2025.

Encargo a Nasuvinsa	2023	2024	2025	% variación 2025/2024
Censo de vivienda	141.719	149.380	195.758	31
Bolsa de alquiler de vivienda usada	282.483	294.115	747.118	154
Derecho subjetivo a la vivienda	131.880	134.786	323.899	140
Gestión social promociones arrendamiento	199.970	199.989	199.988	0
Observatorio de vivienda		14.973		
Asistencia a propietarios y titulares vivienda en materia de rehabilitación			183.251	
Plan vivienda rural			59.800	
Asistencia y acompañamiento a promotores de vivienda colaborativa			45.737	
Análisis y gestión adquisición viviendas			28.168	
Total gasto encargos	756.052	793.243	1.783.720	125

Destaca el incremento del 154 por ciento de 2024 a 2025 del encargo de gestión de la bolsa de alquiler con un gasto de 747.118 euros en 2025. Este incremento es debido a la inclusión del mantenimiento de las viviendas de la bolsa de alquiler y del servicio de acompañamiento del

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 97

equipo socio-educativo de Nasuvinsa a las personas inquilinas de las viviendas de la bolsa.

El encargo de gestión de los programas de deducciones fiscales al arrendamiento de vivienda (derecho subjetivo) ascendió a 323.899 euros en 2025, un 140 por ciento más que en 2024. Este incremento se debe al aumento del personal de Nasuvinsa asignado al encargo que pasó de 2,84 personas en 2023 y 2024 a 6,81 personas en 2025.

Otros gastos corrientes en bienes y servicios de 2025 son los del mantenimiento y gestión del parque público de vivienda con 109.280 euros, un 122 por ciento más que en 2024, y el Plan de Comunicación con 90.051 euros.

Subvenciones corrientes

Las subvenciones corrientes del programa de vivienda ascendieron a 16.454.761 millones en 2025, de las cuales el 86 por ciento se concedieron a arrendatarios de viviendas.

En el siguiente cuadro se muestra su desglose por beneficiarios:

Beneficiarios	2023	2024	2025	% variación 2025/2024
Arrendatarios de viviendas	12.999.940	13.196.133	14.155.308	7
Oficinas de rehabilitación	1.146.228	1.285.442	1.254.329	-2
Nasuvinsa: déficit bolsa alquiler	475.000	598.000	696.996	17
Propietarios viviendas de la bolsa	300.807	223.515	240.766	8
Compensación arrendadores y propietarios afectados por la suspensión de los desahucios de personas vulnerables	12.013	5.733	76.231	1230
Cederna Garalur	0	0	31.131	
Ayuntamiento de Fitero	15.000			
Total	14.948.987	15.308.823	16.454.761	7

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 97

Subvenciones de capital

Las subvenciones de capital concedidas en el periodo 2023-2025 financiaron las siguientes actuaciones:

Objeto de la subvención	2023	2024	2025	% variación 2025/2024
Rehabilitación	26.706.848	30.810.555	30.940.892	0,5
Promociones para arrendamiento	8.901.325	6.718.572	10.256.235	53
Promoción y construcción por Nasuvinsa			9.000.000	
Adquisición vivienda protegida	2.303.458	7.414.881	2.101.997	-72
Adquisición vivienda usada	299.626	661.675	802.004	21
Subsidios intereses préstamos	0	93.308	107.829	16
Arrendamiento edificios energéticamente eficientes. Fondos NGUE a Nasuvinsa	5.438.565	6.662.664	1.261.435	-81
Rehabilitación protegida. Fondos NGUE	2.748.109	3.061.338	7.018.419	129
Rehabilitación energética. Fondos NGUE	1.277.303	11.202.020	6.170.617	-45
Impulso vivienda ayunt, Arakil y Goizueta			600.000	
Total	47.675.234	66.625.014	68.259.428	2

El 65 por ciento de las transferencias de capital de 2025 corresponden a subvenciones para rehabilitación de viviendas, el 30 por ciento de las cuales han sido concedidas con cargo a fondos NGUE.

En el siguiente cuadro mostramos la totalidad de los fondos NGUE recibidos y gastados en rehabilitación protegida y rehabilitación energética desde su concesión:

Concepto	Fondos recibidos 2020-2025	Fondos gastados 2021-2025	Nº beneficiarios
Rehabilitación protegida	40.986.000	14.281.865	2.934
Rehabilitación energética edificios	15.229.950	15.042.935	123
Rehabilitación energética edificios menos 5.000 habit,	8.615.000	4.335.363	70
Alquiler edificios energéticamente eficientes	14.043.813	13.362.664	1*
Total	78.874.763	47.022.827	3.128

*El beneficiario de los fondos es Nasuvinsa

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 97

Los fondos NGUE recibidos para rehabilitación protegida, 40.986.000, en el periodo 2020-2025 se han ejecutado en un 35 por ciento.

Inversiones

Las inversiones ejecutadas en 2025 ascendieron a 5,80 millones y el 91 por ciento corresponden a la adquisición de 31 viviendas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

El programa de adquisición de vivienda presupuestado en 4,54 millones en 2025 no se ejecutó.

Planificación

El 8 de mayo de 2019, el Gobierno de Navarra aprobó el Plan de Vivienda 2018-2028 que incluía las actuaciones públicas previstas con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda.

Previamente se elaboró un informe de diagnóstico sobre la vivienda en Navarra, en el que se analizó el entorno sociodemográfico, el parque de viviendas, las actuaciones de VP, la demanda y oferta de vivienda y se estimaron las necesidades de vivienda y las de su rehabilitación.

El Plan de Vivienda fija los siguientes seis objetivos estratégicos:

1. Parque de vivienda suficiente.
2. Parque de vivienda asequible.
3. Parque de vivienda habitable y accesible.
4. Mejorar la gestión de la VP y optimizar los recursos existentes.
5. Garantizar la función social de la vivienda.
6. Evaluar las políticas en materia de vivienda y coordinación y trabajo en red.

El plan plantea 32 líneas de actuación y 142 acciones.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 97

Algunas de las actuaciones programadas para cada uno de los seis objetivos estratégicos del plan en relación con la VP son las siguientes:

La elaboración del plan tuvo un coste de 63.000 euros.

El coste de las acciones previstas para todas las líneas de actuación en el periodo 2019-2022 se estimó en 352,49 millones, del cual, 163,99 millones correspondían al periodo 2019-2020.

En diciembre de 2021, se presentó el informe de evaluación sobre el grado de cumplimiento en los años 2019 y 2020. Esta ha sido la única evaluación del plan realizada.

En dicha evaluación se comprobó que, de las 142 acciones previstas, 84 se habían puesto en marcha y 58 no se habían iniciado. No se ha realizado el seguimiento sobre su ejecución.

En la evaluación no consta el gasto realizado en 2019 y 2020 en cada concepto previsto en el Plan de Vivienda, solamente se indicó que se destinaron 77,63 millones a subvenciones corrientes y de capital.

La evaluación del Plan de Vivienda es uno de los objetivos estratégicos del mismo y, según se manifiesta en el propio plan, contribuye a una mayor

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 97

efectividad de las políticas y una gestión más eficiente de los recursos, en la medida que permite mejorar los planes y programas formulados para alcanzar los objetivos propuestos.

El plan establece que se realizará y difundirá un informe anual de evaluación que recoja el seguimiento de indicadores de realización y la evaluación de indicadores de eficacia y eficiencia. El plan incluye un cuadro de mando con indicadores de realización para el periodo 2019-2022.

Por otra parte, el Departamento de Vivienda encargó a Nasuvinsa la elaboración de un Plan de Vivienda Rural con el objetivo de corregir los desequilibrios que dificultan el acceso a la vivienda en municipios rurales de Navarra que no han sido declarados como zonas tensionadas. El coste de su elaboración fue de 59.800 euros en 2025.

Medidas normativas

En este apartado se analizan las siguientes medidas normativas que la ACFN ha aprobado con el objetivo de favorecer la promoción y la constitución de un parque de vivienda y de VP suficiente, asequible, habitable y accesible: reservas de VP, calificación indefinida de las VP, precios máximos de venta y de arrendamiento de VP, declaración de zonas tensionadas, viviendas dotacionales públicas, viviendas colaborativas y programas de deducciones fiscales por arrendamiento.

Reserva de viviendas protegidas

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece que el planeamiento urbanístico debe incluir estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Son los siguientes:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 97

Municipios	Mínimo reserva VP: % nueva capacidad residencial*	% hasta el que se puede reducir con justificación
Comarca Pamplona y municipios ≥ 10.000 habitantes	50%	30% excepto en la Comarca de Pamplona
Municipios 2.000 – 10.000 habit.	35%	10%
Municipios < 2.000 habit.	20%	Se puede reducir o eliminar si el incremento del nº viviendas es ≤ 25

*Nueva capacidad residencial: incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución y renovación o reforma de la urbanización

Una de las actuaciones fijadas en el Plan de Vivienda es la reorientación del planeamiento hacia la promoción de VP en arrendamiento. Al respecto, la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de VP y asequible en la CFN estableció que en los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 2.000 habitantes, cuando el número de VPO resultantes sea igual o superior a diez, como mínimo el 30 por ciento de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento.

Calificación indefinida de las VP

La Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra estableció la duración indefinida del régimen de las VP y la no admisión de su descalificación anticipada.

Estos requisitos se aplican a los expedientes VP cuya solicitud de calificación provisional sea posterior al 29 de julio de 2022.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 97

Antes de esta modificación, la vigencia del régimen de VP era el siguiente:

Régimen de la VP	Periodo vigencia
Propiedad y arrendamiento con opción de compra	30 años
VPO en Arrendamiento	15 años
VPO en arrendamiento promovidas por promotor público calificadas definitivamente a partir 1 enero 2022	75 años
VPO en régimen de cesión de uso	Indefinida o hasta que finalice la duración del derecho superficie, siempre que se haya constituido para un mínimo de 50 años.

Precios máximos de venta de VP

La adquisición de viviendas calificadas como protegidas está sujeta a unos precios máximos de venta limitados, fijados en función de módulos, expresados en euros por metro cuadrado útil de vivienda, ponderados y sin ponderar.

El módulo ponderado se aplica a la construcción de nuevas VP, a las de rehabilitación y al tanteo y retracto de VP en construcción o en primera transmisión hasta un año después de la calificación definitiva.

El módulo sin ponderar es el 96 por ciento del módulo ponderado y se aplica para determinar el precio máximo de venta de las VP en los siguientes supuestos:

- Calificadas definitivamente en régimen de propiedad con más de un año de antelación.
- Incluidas en programas de integración social.
- Sean objeto de tanteo o retracto en segunda transmisión o en primera cuando haya transcurrido más de un año desde la calificación definitiva.
- Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas.

El precio final del metro cuadrado útil de las VPO no puede superar el equivalente a 1,30 veces el módulo ponderado vigente y a 1,50 veces el módulo ponderado vigente en las VPT.

Los módulos se actualizan anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, mediante el cálculo del valor máximo de venta de las VPO según la siguiente fórmula:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 97

VMu= ((1,27+H/100)xPEMu)/(0,755-(F+Co+B)/100) siendo:

VMu= Valor máximo de venta por m² útil de la VPO.

H= Coste honorarios técnicos de proyecto y dirección obra.

PEMu= Presupuesto ejecución material

F= Costes financieros del promotor

Co= Costes de comercialización.

B=Beneficio del promotor

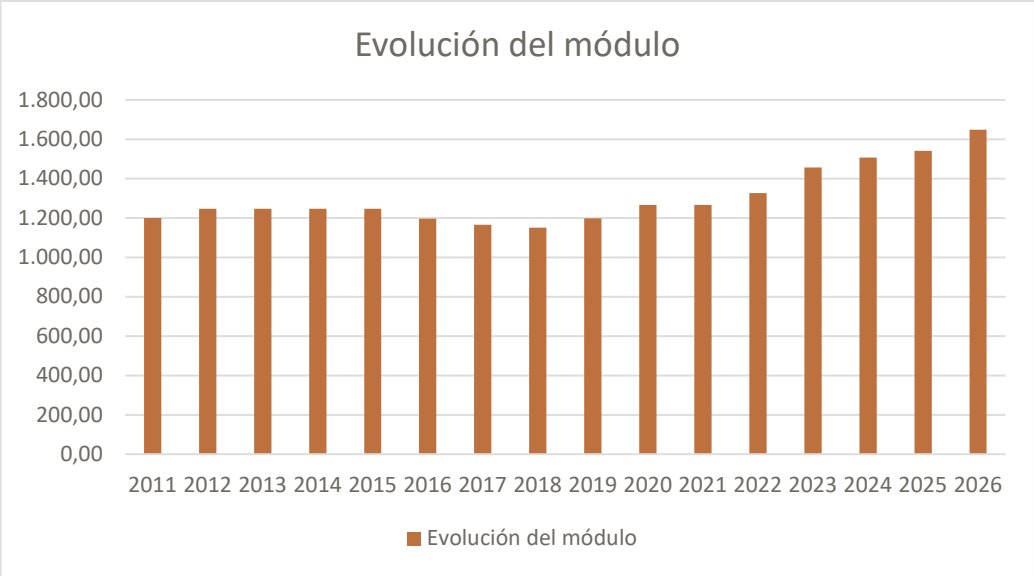
Para la determinación de estas variables se tomarán en consideración, preferentemente, las promociones públicas de VPO. Asimismo, también podrán utilizarse los datos de promociones de VPO que se presenten para su calificación en el Departamento de Vivienda.

Una de las actuaciones previstas en el Plan de Vivienda 2018-2028 era la revisión de la fórmula de cálculo del valor del módulo de VPO, con el fin de garantizar la promoción de VP y ofrecer un producto atractivo y adecuado a la población demandante de VP.

En el informe sobre "Módulo de vivienda protegida, 2005 a 2012" que esta Cámara publicó en diciembre de 2012 se indicaba que el módulo había subido en el periodo 2005-2012 casi un 34 por ciento, muy por encima del IPC, lo que encarecía y dificultaba el acceso a la vivienda.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 97

En el siguiente gráfico mostramos la evolución del módulo desde 2012.



El módulo ponderado aprobado en 2012 fue de 1.246,53 euros y se mantuvo sin variación en 2013, 2014 y 2015. Se redujo en los años 2016, 2017 y 2018 y a partir de 2019 aumentó.

El módulo ponderado aprobado para 2025 fue de 1.540,74 euros, un 2,20 por ciento superior al de 2024 y, por tanto, los precios máximos por metro cuadrado útil en compra de la VPO y de la VPT en 2025 eran los siguientes:

	VPO	VPT
Vivienda y garaje	2.002,96	2.311,11

Precios máximos de alquiler de VP

El arrendamiento de VP está sujeto a precios máximos limitados.

Con la aprobación de la 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, el precio máximo de renta de las VP se desvinculó de la evolución de los módulos aplicables a la venta de VP.

Según se indica en la exposición de motivos de dicha ley, durante los últimos años se había observado un encarecimiento excesivo de los precios máximos de renta debido a la subida progresiva de los módulos aplicables a la venta de VP, que supuso que en muchos casos el precio de alquiler del mercado libre quedara por debajo del precio protegido.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 97

Sin embargo, como se ha indicado, el módulo no se actualizó en los años 2012 a 2015 y en 2016 disminuyó en un cuatro por ciento respecto al módulo de 2015.

En el siguiente cuadro mostramos el precio máximo de renta mensual, expresado en euros por metro cuadrado, de arrendamiento de VP a partir del 1 de enero de 2017, el índice de variación aplicado y el índice establecido para su actualización:

Año	Precio mensual m² Pamplona y Comarca, Tudela, Estella y Tafalla	% variación aplicada	Precio mensual m² resto municipios	% variación aplicada	% variación aprobada
2017	5.40		5,10		
2018	5.49	1,67	5,18	1,57	1,60
2019	5,61	2,19	5.30	2,32	
2020	5,62	0,18	5,31	0,19	0,10
2021	5,58	-0,71	5,27	-0,75	-0,80
2022	5,88	5,38	5,55	5,31	3,40
2023	6,31	7,31	5,96	7,39	8,80
2024	6,53	3,49	6,17	3,52	3,65
2025	6,65	1,84	6,28	1,18	1,80
2026	6,86	3,16	6,47	3,03	

El alquiler en Pamplona y Comarca, Tudela, Estella y Tafalla se actualizó anualmente con índices diferentes a los aplicados al alquiler en el resto de municipios de Navarra y en ningún caso corresponden a la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo de los doce meses inmediatamente anteriores, según datos de 30 de noviembre de cada año, que debió aplicarse para todos los municipios conforme a las Resoluciones anuales del director general de vivienda.

La Ley Foral 9/2025, para el derecho a la vivienda asequible en Navarra introdujo el concepto de VPO en régimen de arrendamiento asequible. A partir del 11 de julio de 2025, el precio máximo de renta inicial mensual aplicable a los contratos de arrendamiento de VPO en régimen de arrendamiento asequible será de 8,25 euros por metro cuadrado útil de vivienda y el precio se actualizará anualmente en un dos por ciento.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 97

La Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de VP y asequible en la CFN introdujo el artículo 3 quinquies en la Ley Foral 10/2010, creando el índice de sostenibilidad de alquileres (ISA) para regular los precios de arrendamiento.

Estableció que se potenciará el arrendamiento de viviendas asequibles, entendiendo como tales las que se arrienden por una renta anual no superior a la calculada según el ISA.

El artículo regulador del ISA fue eliminado por la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el derecho a la vivienda asequible en Navarra.

Esta ley foral también suspendió la disposición transitoria décima séptima añadida a la Ley Foral 10/2010, según la cual el primer coeficiente del ISA se determinará en un plazo no superior a los tres meses desde el 29 de julio de 2022, fecha de su entrada en vigor.

Declaración de zonas tensionadas

La Ley Foral 10/2010, establece que el departamento competente en materia de vivienda podrá declarar como "zona de mercado residencial tensionado" (ZMRT) aquellas en las que exista un riesgo de acceso insuficiente a viviendas a un precio asequible.

Mediante Orden Foral 157E/2025, de 19 de mayo, la consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias declaró 21 municipios como ZMRT en Navarra con una vigencia de tres años desde el día siguiente de la publicación en el BON. Estos municipios agrupan el 68 por ciento de la población total de Navarra.

La declaración adjunta una memoria justificativa del cumplimiento de alguno de los cuatro siguientes requisitos establecidos en la Ley Foral 10/2010 para la declaración de los municipios como ZMRT:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca (requisito 1) o del alquiler (requisito 2) en la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el 30 por ciento de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra (requisito 3) o alquiler (requisito 4) de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como ZMRT, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de Navarra.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 97

Ninguno de los 21 municipios cumplía el requisito 1 y todos, menos Barañain y Noain, cumplían el requisito 4.

La declaración de ZMRT conlleva la limitación de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda en dicha zona.

El Departamento de Vivienda elaboró en 2026, en colaboración con los municipios declarado como ZMRT excepto con Barañain, cinco planes específicos de medidas a desarrollar en el periodo 2026-2028 en relación con la movilización de vivienda vacía y suelo, regulación de vivienda turística, bonificaciones fiscales, difusión de información sobre vivienda e inspección y control. Estas actuaciones se llevarán a cabo por la Dirección General de Vivienda, el municipio o conjuntamente por ambos.

Los planes incluyen 20 de los 21 municipios declarados como ZMRT y corresponden a las siguientes zonas:

- Baztán y Alsasua
- Comarca de Pamplona (Ansoain, Aranguren, Burlada, Berriozar, Berrioplano, Huarte, Noain/Valle de Elorz, Valle de Egüés, Villava, Zizur Mayor)
- Pamplona
- Tafalla y Estella
- Ribera (Cintruénigo, Corella, Peralta, Tudela, San Adrián)

Una de las principales demandas que formularon estos municipios en el proceso de elaboración de los planes específicos de medidas fue la vivienda en régimen de alquiler asequible.

El precio medio de alquiler y los contratos formalizados en 2024 y 2025 según datos del “informe zona de mercado tensionado anual 2025”, fueron los siguientes:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 97

Renta inicial media pactada de vivienda habitual según trimestre de formalización del contrato

Zonas	2024					2025
	Total	1ºTrim.	2ºTrim.	3ºTrim.	4ºTrim.	Total
ZMRT	792	806	849	796	774	811
No ZMRT	561	602	577	621	563	594

Fuente: registro de contratos de arrendamiento de Vivienda de Navarra

El precio medio de alquiler en ZMRT subió un 2,5 por ciento de 2024 a 2025 en los municipios de la ZMRT y un 5,9 por ciento en los que no pertenecen a la ZMT.

Las limitaciones de la ZMRT entraron en vigor a partir del 30 de julio de 2025. El precio medio del alquiler disminuyó un 8,8 por ciento del segundo al cuarto trimestre de 2025, de 848,7 a 774,3 euros.

Contratos nuevos formalizados por zonas

	2024					2025
Zonas	Total	1º Trim.	2ºTrim.	3ºTrim.	4ºTrim.	Total
ZMRT	3.644	895	1.204	951	672	3.722
No ZMRT	532	136	120	140	87	483
Total	4.176	1.031	1.324	1.091	759	4.205

Fuente: registro de contratos de arrendamiento de Vivienda de Navarra

En 2025 se formalizaron 3.722 contratos de alquiler en los municipios de la ZMRT, un 2,1 por ciento más que en 2024. Los contratos de alquiler formalizados en el último trimestre de 2025, 672 contratos, fueron un 44 por ciento menos que los formalizados en el segundo trimestre de dicho año.

Los contratos de alquiler en municipios no declarados como ZMRT disminuyeron un nueve por ciento de 2024 a 2025.

En definitiva, en los municipios de la ZMRT, en el periodo transcurrido entre el segundo y el cuarto trimestre de 2025, el precio del alquiler disminuyó en un 8,8 por ciento y los contratos formalizados fueron un 44 por ciento menos.

Viviendas dotacionales públicas

La Ley Foral 20/2022 incluyó las viviendas colaborativas como objeto de protección pública. Estableció que, en el plazo de un año a partir de su

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 97

aprobación, se regularían vía reglamentaria las condiciones legales para el fomento y construcción de viviendas colaborativas en cesión de uso o iniciativa pública. Dicho reglamento, junto con un Plan de Difusión y Fomento, debía remitirse al Parlamento de Navarra para su aprobación.

Estas exigencias legales fueron suprimidas por la Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre, la cual introdujo una nueva disposición transitoria vigésima séptima en la Ley Foral 10/2010 y definió la vivienda colaborativa como el conjunto residencial, constituido por uno o varios edificios plurifamiliares o por viviendas unifamiliares, que conforman una unidad residencial cuya titularidad dominical corresponda a una cooperativa de vivienda y cuyos socios ostentan derechos de uso individualizados sobre cada una de las unidades habitacionales.

Así mismo, estableció que en tanto no se apruebe una normativa específica que regule la vivienda colaborativa, será de aplicación la normativa vigente en materia de cooperativas en la CFN y prevé que podrán establecerse subvenciones y otro tipo de medidas de fomento fiscal para incentivar la constitución de cooperativas de viviendas y para financiar la realización de proyectos, promoción o rehabilitación de inmuebles para destinarlos a viviendas colaborativas.

No se ha aprobado normativa específica reguladora de la vivienda colaborativa. En marzo de 2026 finalizó el proceso participativo para realizar aportaciones al borrador del anteproyecto de Ley Foral de Vivienda Colaborativa de Navarra y se encuentra en la fase de información de resultados.

En 2025, el Departamento de Vivienda pagó a Nasuvinsa 45.737 euros por el encargo de asistencia y acompañamiento a promotores de vivienda colaborativa.

Programas de deducciones fiscales por arrendamiento

La Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra, establece que la satisfacción de tal derecho se garantizará, en defecto de vivienda disponible, mediante un sistema de deducciones fiscales por arrendamiento.

Este sistema de deducciones se ha materializado en los siguientes programas:

- EmanZipa: deducción por arrendamiento para emancipación. Prestación para ayudar al abono de la renta del alquiler de vivienda

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 97

habitual dirigida a jóvenes entre 23 y 35 años con ingresos máximos entre 22.000 y 33.000 euros anuales.

- DaVid: deducciones por arrendamiento para acceso a vivienda. Prestación para ayudar al abono de la renta del alquiler de vivienda habitual a familias con ingresos inferiores a una determinada cantidad, en función del número de miembros, con el límite de 1,7 veces SARA.

Las deducciones fiscales practicadas y el número de beneficiarios de estos programas en el periodo 2023-2025 han sido las siguientes:

Programa	2023		2024		2025	
	Importe deducciones	Nº beneficiarios	Importe deducciones	Nº beneficiarios	Importe deducciones	Nº beneficiarios
EmanZipa	6.017.056	3.859	6.886.546	4.025	6.252.099	4.065
DaVid	5.333.630	3.723	6.616.638	4.277	7.304.890	3.688

En 2025 se beneficiaron 4.065 personas con deducciones fiscales de 6,25 millones en el programa EmanZipa y 3.688 personas con 7,30 millones de deducciones fiscales en el programa DaVid.

Otras medidas

En este apartado analizamos actuaciones protegibles en materia de vivienda referidas a la obtención y urbanización de suelo destinado a VP, la adquisición de VP, promociones y construcción de VP y movilización de vivienda vacía.

Suelo disponible para VP

El Plan de Vivienda incluye entre las actuaciones para conseguir un parque de vivienda suficiente la mejora de la planificación y la dotación de suelo para la edificación de VP, mediante la ejecución de las siguientes acciones:

- Mantener suelos destinados a VP como reserva de futuro.

Según el informe de evaluación del Plan de Vivienda de Navarra 2018-2028 elaborado en diciembre de 2021, el suelo disponible en la Comarca de Pamplona permitía la edificación de 30.139 VP. Actualmente, según información de Nasuvinsa, existe suelo disponible para la edificación de 34.375 VP.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 97

En el siguiente cuadro se muestra la situación del planeamiento urbanístico en diciembre de 2021 y a principios de 2026.

Suelo residencial disponible para VP en la Comarca de Pamplona

Situación del planeamiento	Diciembre 2021			Situación actual		
	Nº VPO	Nº VPT	Nº total VP	Nº VPO	Nº VPT	Nº total VP
Urbanizado o en urbanización	1.118	610	1.728	1.008	362	1.370
Aprobado y sin desarrollar	13.567	10.836	24.403	13.275	10.450	23.725
En tramitación o redacción	2.410	1.598	4.008	5.325	3.955	9.280
Total	17.095	13.044	30.139	19.608	14.767	34.375

En 2021, la disponibilidad de suelo correspondiente a los planeamientos en tramitación o redacción se cifraba en 4.008 viviendas y correspondía a los PSIS de Ripagaina AR-2, Comisaría Beloso y Donapea. El PSIS de Ripagaina finalizó con 273 VP y 243 viviendas libres, la actuación donde se ubica la Comisaría Beloso con 175 VP no se aprobó definitivamente y el PSIS de Donapea fue anulado y se inició la redacción del nuevo planeamiento que se encuentra en tramitación. Actualmente, el suelo disponible correspondiente a los planeamientos en tramitación es de 9.280 viviendas.

Entre los planeamientos aprobados y sin desarrollar de suelo para la edificación de 23.725 VP se incluye el PSIS de Guenduláin con 16.160 VP y el PSIS del TAV en Pamplona con 4.935 VP.

En el siguiente cuadro se muestra el suelo disponible a principios de 2026 en los municipios de la Comarca de Pamplona para edificar vivienda, libre y protegida:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 97

Suelo residencial disponible para vivienda en la Comarca de Pamplona

Municipio	Vivienda protegida	Vivienda libre	Nº total viviendas
Ansoain	21	9	30
V.Aranguren (Mugartea)	188	252	440
Barañain	138	67	205
Beriain	252	0	252
Berrioplano	278	546	824
Berriozar	78	178	256
Burlada (Ripagaina)	310	327	637
Cendea de Cizur (Guendulain)	11.265	1.384	12.649
V.Egüés	15	330	345
V.Elorz	52	112	164
V.Esteríbar	64	12	76
V.Ezcabarte	486	878	1.364
C.Galar (Guendulain)	5.019	973	5.992
Huarte	0	101	101
C.Olza	144	193	337
Orcoyen	1.571	551	2.122
Pamplona	5.061	5.201	10.262
Villava	233	100	333
Zizur Mayor	0	142	142
Total	25.175	11.356	36.531

No nos han facilitado datos de suelo residencial disponible fuera de la Comarca de Pamplona. No constan bases de datos para conocer el suelo disponible en toda la Comunidad Foral.

Por otra parte, el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias y la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra, firmaron el 22 de diciembre de 2025 un acuerdo por el cual los promotores y constructores navarros se comprometen a movilizar suelo de su propiedad para la construcción de 1.064 VP en los dos próximos años, 740 en la Comarca de Pamplona, 286 en la Ribera y 38 en Estella. A su vez, el Gobierno de Navarra se compromete a llevar adelante mejoras reclamadas por el sector, tales como el incremento, ya aprobado, de un siete por ciento del módulo de VP para 2026 y la reducción de los plazos de calificación de VP, entre otras.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 97

Otras actuaciones incluidas en el Plan de Vivienda para conseguir un parque de vivienda suficiente eran las siguientes:

- Potenciar convenios con entidades locales para disponer de solares públicos para edificar VP. En el periodo 2023-2025, la ACFN suscribió convenios para impulsar VP con el ayuntamiento de Arakil y el ayuntamiento de Goizueta a los que concedió en 2025 una subvención de 300.000 euros a cada uno. En 2023 estaba prevista la suscripción de un convenio con el ayuntamiento de Uharte Arakil por importe de 280.000 euros y con el ayuntamiento de Olite para reforma de viviendas por 79.000 euros, que no se suscribieron.
- Creación del Observatorio de Vigilancia Estratégica del Suelo, con el propósito de planificar suelo a corto y medio plazo, en el cual participen el Departamento de Vivienda, las entidades locales, las empresas promotoras y otros agentes sociales. No se ha creado.

Promociones

Hemos solicitado información sobre los programas para la construcción de VP y nos han indicado que, en 2016, el Gobierno de Navarra impulsó, a través de Nasuvinsa, el Plan de Alquiler Navarra Social Housing (NSH) (2016-2025).

No consta un documento aprobado que recoja dicho plan. En la página Web de Nasuvinsa se indica que el plan está financiado por el Banco Europeo de Inversiones, fondos NGUE y a través de suelo procedente del Banco Foral de Suelo Público y de convenios de cesión con ayuntamientos, sin concretar la cuantía de la financiación. Tampoco consta el gasto total de las actuaciones, solamente se indica el presupuesto de ejecución material de 13 promociones de VPO desarrolladas por Nasuvinsa.

El plan NSH contemplaba la construcción de 1.353 VPO en dos fases:

- 1ª fase: 16 promociones con 591 VPO en régimen de alquiler protegido, de las cuales, 13 promociones con 520 VPO han sido desarrolladas por Nasuvinsa y tres con 71 VPO por entidades privadas. Las promociones son las siguientes:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 97

Promociones desarrolladas por Nasuvinsa

Promoción	N º VPO
Ardoi en Zizur Mayor	34
Azpilagaña en Pamplona	32
Barañain	58
Bera	8
Entremutilvas en Aranguren	42
Entremutilvas en Aranguren	39
Estella	18
Garralda	4
Ripagaina en el Valle de Egües	62
Ripagaina en Pamplona	46
Ripagaina en Pamplona	47
Sarriguren en el Valle de Egües	103
Tudela	27
Total	520

Nueve de estas 13 promociones han sido financiadas con fondos NGUE.

Promociones desarrolladas por entidades privadas

Promoción	N º VPO
Tudela	23
Entremutilvas en Aranguren	40
Cascante	8
Total	71

- 2ª fase: construcción de 762 VPO. Esta segunda fase pasó a denominarse EtxeOn e incluye la construcción de 735 viviendas, 355 por promoción directa de Nasuvinsa y 380 mediante fórmulas de colaboración público-privada (promoción delegada).

Este plan fue presentado por la consejera del Departamento de Vivienda el 23 de septiembre de 2025. No consta un documento aprobado que recoja, entre otros aspectos, el coste total de las promociones y la financiación de las mismas.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 97

El régimen de las viviendas previstas es el siguiente:

Régimen de las viviendas	N º VPO
Alquiler social	155
Alquiler asequible	338
Compra venta en derecho de superficie	128
Cesión de uso para cooperativas	114
Total	735

En 2026, están en ejecución 79 viviendas en régimen de alquiler social y 54 viviendas en régimen de alquiler asequible.

En el anexo de este informe se presenta información sobre los gastos y financiación de las promociones que ha desarrollado Nasuvinsa correspondientes al programa Navarra Social Housing y al programa EtxeOn.

Compras

En el periodo 2023-2025 se han adquirido 45 VP, todas mediante el ejercicio del derecho preferente de tanteo, por un importe total de 7,72 millones de euros. El gasto y las viviendas adquiridas en cada ejercicio son las siguientes:

Año	Obligaciones reconocidas	Nº viviendas
2023	954.820	5
2024	1.481.276	9
2025	5.279.150	31
Total	7.715.246	45

Las viviendas adquiridas se adscribieron al Fondo Foral de Vivienda Social y se cedieron a Nasuvinsa para que las alquilara a entidades sociales.

Además de estas adquisiciones de vivienda, en el presupuesto del ejercicio 2025 se incluyó una partida con un crédito presupuestario de 4,54 millones para destinarlo a un programa de adquisición de vivienda, que no se ejecutó.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 97

Cesiones

En el año 2023 se firmaron convenios para la cesión a Nasuvinsa de suelos de titularidad municipal, con el fin de promover vivienda de alquiler, con los siguientes cuatro ayuntamientos:

Municipio	Nº viviendas en alquiler a desarrollar
Cárcar	10
Lerín	6
Ororbia	10
Peralta	12
Total	38

Hasta 2025, estas actuaciones no se han desarrollado.

Consta una memoria-programa para las viviendas en alquiler a desarrollar en los municipios de Cárcar y Lerín a efectos de la firma de los acuerdos bilaterales del programa de ayuda a la construcción de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes financiado con fondos NGUE. Las memorias no se remitieron al ministerio dado que Nasuvinsa no seleccionó dichas actuaciones para ser financiadas con fondos NGUE debido a que, según nos indican, no era posible finalizarlas para la fecha establecida: junio de 2026.

Las promociones en Peralta y Ororbia se incluyeron en el acuerdo de reserva de fondos NGUE de 20 de noviembre de 2024 del citado programa, pero la CFN solicitó la exclusión de dichas actuaciones.

Movilización de vivienda vacía

La Ley Foral 10/2010 regula el procedimiento para la declaración de las viviendas deshabitadas, el registro de viviendas deshabitadas y recoge actuaciones de fomento para evitar su existencia.

Se presume que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año.

Se excluyen, las viviendas habituales, aquellas cuyo uso sea el del esparcimiento o recreo (segunda residencia), edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística, viviendas usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, viviendas radicadas fuera del ámbito geográfico de la CFN y

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 97

viviendas que estén en situación de fuera de ordenación y no cuenten con cédula de habitabilidad.

El registro de viviendas deshabitadas, integrado en el registro general de viviendas de Navarra, es el instrumento para el control y seguimiento de las viviendas que hayan sido declaradas deshabitadas.

El procedimiento de declaración de vivienda deshabitada se inicia mediante acuerdo del órgano correspondiente del Departamento de Vivienda o, en su caso de la entidad local. En el acuerdo se especifican los indicios de no habitabilidad y las medidas de fomento que se ofrezcan al titular, destinadas a facilitarles el arrendamiento de la vivienda o la rehabilitación protegida de la misma.

En el periodo 2023-2025 se declararon 396 viviendas como deshabitadas. A 31 de diciembre de 2025, constaban en el registro 1.084 viviendas declaradas como deshabitadas.

La Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 10/2010 estableció que el Departamento de Vivienda podrá imponer el alquiler forzoso de viviendas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde el día siguiente que adquirió firmeza la declaración como vivienda deshabitada y cuando estén incluidas en el registro de viviendas deshabitadas. Deberá acreditar la demanda y necesidad de vivienda en el ámbito territorial donde radique la vivienda.

Una vez finalizado el procedimiento de alquiler forzoso legalmente establecido, la vivienda se incorporará al programa de bolsa de Alquiler o similar en vigor por el Departamento de Vivienda o por Nasuvinsa.

Hasta la fecha de 31 de mayo de 2026, no se había adoptado ningún acuerdo de alquiler forzoso.

El Departamento de Vivienda dispone de una herramienta informática para la detección de posibles viviendas deshabitadas a través de parámetros tales como consumos de agua, luz, domicilio fiscal declarado, segunda residencia declarada, que debido a las incidencias generadas en relación con dichos indicadores no ha ofrecido resultados efectivos sobre las viviendas deshabitadas existentes.

Los ayuntamientos deben exaccionar el impuesto sobre viviendas deshabitadas radicadas en su término municipal que figuren en el registro de viviendas deshabitadas.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 97

Para la exacción del impuesto, los ayuntamientos deberán mantener un censo de viviendas deshabitadas y el Departamento de Vivienda deberá comunicar de oficio a cada ayuntamiento las altas y bajas que se produzcan en el registro de viviendas deshabitadas referidas a su respectivo término municipal.

La Federación Navarra de Municipios y Concejos ha facilitado una ordenanza tipo a las entidades locales para regular la exacción del impuesto. Al menos, 34 municipios de Navarra han aprobado la correspondiente ordenanza.

En el año 2006, el Departamento de Vivienda implantó el programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas o bolsa de alquiler en la Comarca de Pamplona y en 2016 se amplió a todos los municipios de Navarra.

El programa lo gestiona Nasuvinsa, por encargo del departamento. La gestión es conforme a lo establecido en la Ley Foral 10/2010 y el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda.

Así, Nasuvinsa recibe, en arrendamiento o cesión de uso, viviendas a precios de mercado para arrendarlas a precio no superior al establecido para VPO a las personas que cumplan con los requisitos de acceso a VPO.

El precio del alquiler máximo ofrecido para las viviendas de la bolsa de alquiler es el siguiente:

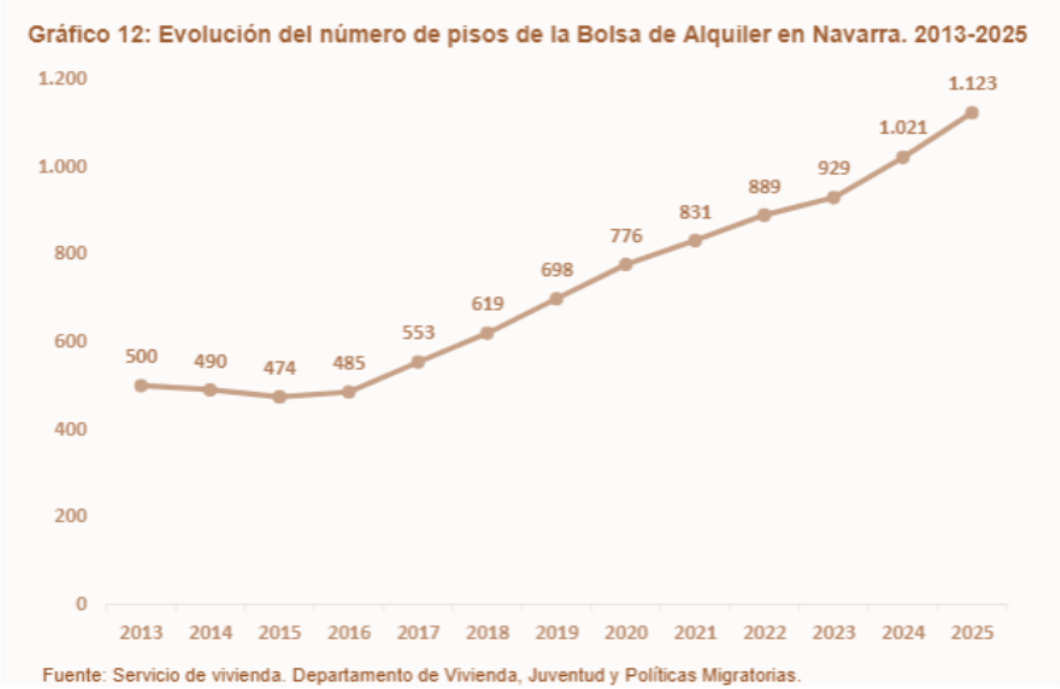
Año	Pamplona y Comarca, Estella, Tafalla y Tudela	Resto de municipios
2023	5,66	5,66
2024	6,00	6,00
2025	6,53	6,17
2026	8,00 Pamplona y Comarca 6,65 Estella, Tafalla y Tudela	6,28

El Departamento de Vivienda abona a Nasuvinsa la diferencia entre el precio pagado a los propietarios de las viviendas cedidas y la renta cobrada de las personas inquilinas.

Además, el departamento subvenciona a las personas inquilinas de las viviendas, con las condiciones y requisitos previstos para las VPO.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 97

La evolución del número de viviendas incluidas en la bolsa de alquiler, desde el año 2013, ha sido la siguiente:



El gasto del programa para el alquiler de viviendas desocupadas en el periodo 2023-2025 corresponde a los siguientes conceptos:

Concepto	2023	2024	2025	%Variación 2025/2024
Encargo a Nasuvinsa	282.483	294.115	747.118	154
Déficit de la bolsa de alquiler	475.000	598.000	696.996	17
Total gasto	757.483	892.115	1.444.114	62
Nº viviendas bolsa alquiler	929	1.021	1.123	10

El gasto de 2025 del programa de alquiler de viviendas desocupadas fue de 1,44 millones, un 62 por ciento más que en 2024. Este incremento es debido principalmente al aumento del 154 por ciento del encargo a Nasuvinsa para gestionar dicho programa.

Se han establecido diversas medidas para que los propietarios de viviendas desocupadas las cedan a la bolsa de alquiler y, por tanto, se movilicen las viviendas deshabitadas, tales como:

- Medidas fiscales: los propietarios de las viviendas cedidas a la bolsa de alquiler pueden deducirse en el impuesto de la renta de las personas físicas, el 70 por ciento del rendimiento neto del arrendamiento o el 90

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 97

por ciento si la vivienda se ubica en una zona de mercado tensionado, además de los gastos deducibles en relación con cualquier vivienda alquilada (conservación, gastos de administración y amortización del inmueble, entre otros),

- Subvenciones a los propietarios de las viviendas con una ayuda equivalente a cuatro mensualidades de la renta.

En el cuadro siguiente se muestran las subvenciones concedidas y el número de beneficiarios en el periodo 2023-2025:

Concepto	2023	2024	2025	%Variación 2025/2024
Subvención a propietarios vivienda cedidas a la bolsa	300.807	223.515	240.766	8
Nº beneficiarios	261	190	136	-28
Subvención media por beneficiario	1.153	1.176	1.770	50

Además, Nasuvinsa ofrece al propietario de las viviendas cedidas a la bolsa el cobro puntual de la renta, la devolución de la vivienda en buen estado al finalizar el contrato, un seguro multirriesgo del hogar, el pago de los gastos de comunidad hasta un máximo de 50 euros mensuales, el certificado de eficiencia energética, financiación sin interés y hasta 22.500 euros de los gastos necesarios para adecuar la vivienda.

2.2.2 Programa de ayuda a la construcción de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

Hemos analizado las actuaciones presentadas al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para ser financiadas con fondos NGUE, su autorización y la planificación, ejecución y seguimiento del programa.

El Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) está dotado con 1.000 millones de fondos NGUE y tiene el objetivo de construir, hasta el 30 de junio de 2026, 20.000 viviendas para alquiler social que cumplan los criterios de eficiencia energética, de acuerdo con las condiciones previstas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre por el que se regulan las ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR.

La financiación a cargo de los fondos NGUE alcanza un máximo de 700 euros por metro cuadrado hasta 50.000 euros por vivienda.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 97

Las viviendas se construirán en zonas en las que la vivienda social sea insuficiente y sobre terrenos de titularidad pública.

El esquema de la ejecución de los proyectos es el siguiente:

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Las comunidades autónomas deben remitir al Ministerio las propuestas de actuaciones que pretendan financiar con cargo al programa. La propuesta irá acompañada de una memoria-programa que defina cada actuación y justifique su viabilidad técnica y económica y se pronuncie expresamente sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable.

La propuesta de actuaciones que el Departamento de Vivienda envió al Ministerio para su inclusión en el programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes para ser financiadas con fondos NGUE correspondían a promociones de VPO en régimen de alquiler desarrolladas por Nasuvinsa del programa Navarra Social Housing (2016-2025) y del programa EtxeOn.

La financiación de las actuaciones requiere la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio, la CFN y los ayuntamientos correspondientes cuando el suelo afectado sea de su titularidad. Los ayuntamientos titulares del suelo firmaron un convenio con Nasuvinsa, según se indica en el acuerdo entre

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 97

el Ministerio y el Departamento de Vivienda, en el que se comprometen a constituir a título gratuito en favor de Nasuvinsa un derecho de superficie sobre la parcela objeto de la actuación.

El Departamento de Vivienda firmó tres acuerdos con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En los tres acuerdos se recoge que la memoria-programa de las actuaciones incluye la definición de las mismas, la justificación de la viabilidad técnica-económica y la necesidad de vivienda social en el municipio y el pronunciamiento expreso sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable.

Las actuaciones incluidas en los acuerdos, teniendo en cuenta las modificaciones aprobadas en las adendas correspondientes, son las siguientes:

- Acuerdo de 20 de diciembre de 2022

Actuación	Municipio	Titular suelo	Subvención PRTR
39 VPO en alquiler	Aranguren	Nasuvinsa	1.804.595
18 VPO en alquiler	Estella	Nasuvinsa	873.465
27 VPO en alquiler	Tudela	Nasuvinsa	1.345.919
46 VPO en alquiler	Pamplona	Nasuvinsa	2.020.510
32 VPO en alquiler	Pamplona	Ayto.Pamplona	1.442.406
162 VPO			7.486.895

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 97

- Acuerdo de 8 de febrero de 2023

Actuación	Municipio	Titular suelo	Subvención PRTR
47 VPO en alquiler	Pamplona	Nasuvinsa	2.067.869
58 VPO en alquiler	Barañain	Ayuntamiento Barañain	2.427.950
8 VPO en alquiler	Bera	Nasuvinsa	387.970
21 VPO en alquiler social	Altsasu	Ayuntamiento Altsasu	991.980
20 VPO en alquiler social	Sangüesa	Ayuntamiento Sangüesa	437.336
154 VPO			7.486.895

- Acuerdo de 20 de noviembre de 2024

La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo de 21 de marzo de 2024 determinó que las Comunidades y Ciudades Autónomas que hubieran acordado la totalidad de su presupuesto antes de 31 de marzo de 2024 podrían presentar nuevas propuestas de actuaciones, entre las que se repartiría el importe no acordado a dicha fecha y los remanentes correspondientes a las anualidades del 2022 y 2023 de las Comunidades y Ciudades Autónomas que no puedan utilizarlos.

La CFN había acordado la totalidad de su presupuesto antes del 31 de marzo de 2024 y presentó las siguientes nueve actuaciones para la construcción de 132 VP energéticamente eficientes:

Actuación	Municipio	Titular suelo
0 viviendas *	Sangüesa	Nasuvinsa
16 VPO en alquiler social	Aranguren	Nasuvinsa
12 VPO en alguiler social	Lumbier	Nasuvinsa
10 VPO en alquiler social	Baztan	Nasuvinsa
54 VPO en alquiler asequible	Aranguren	Nasuvinsa
12 VPO colaborativas	Huarte	Nasuvinsa
10 VPO colaborativas	Peralta	Nasuvinsa
10 VPO colaborativas	Ororbia en Cendea Olza	Nasuvinsa
8 VPO colaborativas	Lodosa	Nasuvinsa
132 VPO		

*Esta actuación estaba incluida en el acuerdo de 8 de febrero de 2023 por lo que las 20 viviendas de la promoción se contabilizan en el mismo.

El 25 de noviembre de 2025 a solicitud del Departamento de Vivienda se modificaron las siguientes condiciones del acuerdo anterior:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 97

- Renuncia a cinco actuaciones por no tener la certeza del cumplimiento del plazo de ejecución de las obras para el 30 de junio de 2026 (un total de 50 VPO en Huarte, Baztán, Peralta, Ororbia y Lodosa).
- Modificación del orden de prioridad de las actuaciones para la asignación de las ayudas de los futuros remanentes de crédito. Se prioriza la promoción de 54 VPO en Aranguren y se le dota con 243.813 de fondos NGUE inicialmente acordados para Sangüesa.
- Inclusión de la actuación en Garralda en la situación de reserva.

Con estas modificaciones, las actuaciones financiadas con fondos NGUE son las siguientes:

Actuación	Municipio	Titular suelo	Subvención PRTR	Subvención PRTR reserva
54 VPO en alquiler asequible	Aranguren	Nasuvinsa	243.813	2.422.267
16 VPO en alquiler social	Aranguren	Nasuvinsa		738.939
20 VPO en alquiler social	Sangüesa	Nasuvinsa		540.364
4 VPO en alquiler social	Garralda	Nasuvinsa		200.000
12 VPO en alquiler social	Lumbier	Nasuvinsa		547.710

Ejecución del programa

Las actuaciones seleccionadas acordadas con el Ministerio incluyen la construcción de 402 viviendas en parcelas de titularidad de Nasuvinsa y de los Ayuntamientos de Pamplona, Barañain, Alsasua y Sangüesa.

El departamento de Vivienda recibió 14.043.813 euros de fondos NGUE, de los cuales transfirió a Nasuvinsa 13.362.664, según el siguiente desglose por anualidades:

Concepto	2022	2023	2024	2025	Total
Ingresos fondos NGUE	6.900.000	6.900.000	243.813	0	14.043.813
Gastos: aportación a Nasuvinsa		5. 438.565	6.662.664	1.261.435	13.362.664

Conforme a lo previsto en el programa, de acuerdo con los artículos 61 y 62.3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, el Departamento de Vivienda aplicó el procedimiento de concesión directa de los fondos NGUE al destinatario último que es la sociedad pública Nasuvinsa, al ser quien ejecuta la construcción de vivienda para alquiler social o asequible.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 97

Muestra revisada

Hemos revisado las siguientes tres promociones de VPO en régimen de alquiler protegido: 39 VPO en Aranguren, 58 VPO en Barañain y 32 VPO en Pamplona.

Hemos comprobado si se ha cumplido el plazo de ejecución de los contratos anteriores y si se han establecido, y en su caso, aplicado penalidades por retrasos en la ejecución de las obras.

Promoción	Plazo ejecución previsto	Acta comprob. replanteo	Certificación final	Plazo ejecución	Penalización retraso
39 VPO Aranguren	1ª licitación:548 días 2ª licitación:365 días	23/04/2021 24/10/2022	Contrato rescindido 31/01/2024	464	217 .962 Solicitud aumento plazo
32 VPO Pamplona	608 días	11/04/ 2023	31/12/ 2024	630	No aplican
58 VPO Barañain	1ª licitación: 730 días 2ª licitación: 456 días	20/07/2020 17/04/2023	Contrato rescindido 25/10/2024	557	144.519 Incremento plazo

En los tres contratos, se considera falta muy grave el incumplimiento del plazo de ejecución, fijado desde la firma del acta de comprobación del replanteo hasta la fecha de la certificación final de obra, y se establecen penalidades de hasta el diez por ciento del precio de adjudicación.

Nasuvinsa impuso penalidades en el contrato de 39 VPO en Aranguren y en el contrato de 58 VPO en Barañain y ambos fueron rescindidos y nuevamente licitados y adjudicados. En ambos casos, Nasuvinsa rescindió los contratos debido al incumplimiento de los plazos de ejecución planificados y a la ausencia de acopios, entre otras causas.

En el contrato de 39 VPO en Aranguren, Nasuvinsa autorizó la ampliación del plazo que solicitó el nuevo adjudicatario debido a las modificaciones técnicas del proyecto referidas a la ejecución de tres unidades de obra requeridas por la sociedad pública.

Seguimiento del programa

Las obras de todas las actuaciones financiadas con cargo a este programa deben estar finalizadas el 30 de junio de 2026 y la documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 97

cumplimiento del objeto de la subvención debe presentarse al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana antes del 31 de diciembre de 2026.

A 30 de junio de 2026, estaban finalizadas 279 de las 402 VPO financiadas con cargo a este programa.

En el primer semestre de 2027, la CFN deberá presentar un informe de evaluación final relativo al desarrollo del programa de subvenciones.

Nasuvinsa incluye en la plataforma CoFFEE del Ministerio los contratos de obras y la justificación del final de obra y envía a la Dirección General de Vivienda información sobre el estado de las actuaciones, así como la documentación justificativa de cada actuación finalizada para la validación de las condiciones del Real Decreto 853/2021. A fecha actual, Nasuvinsa ha enviado documentación de siete actuaciones finalizadas, de las cuales la dirección general ha validado dos y cinco se encuentran pendientes de validación.

Eficiencia energética

Los edificios que se construyan o rehabiliten deberán tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite establecidos en la tabla incluida en el artículo 60 del Real Decreto 853/2021, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Hemos comprobado en la muestra de las tres actuaciones de VPO revisadas si los pliegos del contrato incluyen referencias al ahorro energético y si los proyectos de obra incluyen la documentación exigida en el CTE respecto a la siguiente información sobre el edificio:

a) Definición de la localidad y de la zona climática de ubicación.

b) Definición de la envolvente térmica y sus componentes.

c) Perfil de uso, nivel de acondicionamiento, nivel de ventilación de cálculo y condiciones operacionales de los espacios habitables y no habitables.

d) Procedimiento empleado para el cálculo del consumo energético.

e) Demanda energética de calefacción, refrigeración y ACS.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 97

f) Consumo energético de los distintos servicios técnicos (calefacción, refrigeración, ACS, ventilación, control de la humedad y, en su caso, iluminación).

g) Energía producida y la aportación de energía de fuentes renovables;

h) Descripción y disposición de los sistemas empleados para satisfacer las necesidades de los distintos servicios técnicos.

i) Rendimientos considerados para los equipos de los servicios técnicos.

j) Factores empleados para la conversión de energía final a energía primaria.

k) Consumo de energía primaria no renovable del edificio y el valor límite aplicable.

l) Consumo de energía primaria total y el valor límite aplicable.

m) Número de horas fuera de consigna y el valor límite aplicable.

En el contrato de obra de 39 VPO en Aranguren y en el contrato de 58 VPO en Barañain se indica que el edificio debe obtener la certificación Passivhaus o equivalente y en el pliego de condiciones reguladoras del contrato no se hace referencia a los requisitos exigidos en el Real Decreto 853/2021, no aprobado a la fecha de la publicación de la primera licitación de los citados contratos en 2019.

En el contrato de 32 VPO en Pamplona y en la nueva licitación de las 58 VPO en Barañain y las 39 VPO en Aranguren se incluyen los requisitos de eficiencia energética exigidos en el Real Decreto 853/2021. En general, se cumplen los requisitos en las tres promociones.

Gestión de residuos

El objeto era analizar en la muestra de los contratos de obra de 39 VPO en Aranguren, 32 VPO en Pamplona y 58 VPO en Barañáin si constaba un estudio de gestión de residuos y un Plan de Gestión de Residuos en el que se exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

-Que el 70 por ciento de residuos no peligrosos sea destinado a reutilización, reciclaje y recuperación.

-Que se garantiza la demolición selectiva de los mismos, de acuerdo con la normativa aplicable.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 97

-Que se incluye el inventario de residuos peligrosos a generar.

-Que incluye planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento de residuos, manejo, separación y otras operaciones.

En los tres contratos de obra de VPO consta un estudio de gestión de residuos y solamente el Plan de Gestión de Residuos del contrato de 58 VPO en Barañain exige el cumplimiento de todos los requisitos anteriores.

En los otros dos contratos no se exige que el 70 por ciento de residuos no peligros se destine a reutilización, reciclaje y recuperación, no consta un inventario y no se incluyen planos de las instalaciones.

2.3 Objetivo 3. ¿La gestión y control del censo de solicitantes y del registro de VP son acordes a la normativa y son eficaces para el cumplimiento de sus fines?

Hemos analizado los siguientes subobjetivos:

2.3.1 ¿Ha sido el censo de solicitantes de vivienda un instrumento adecuado para conocer las necesidades de vivienda en la Comunidad Foral y para seleccionar los adjudicatarios?

Hemos analizado la normativa reguladora del censo, su gestión, el procedimiento de inclusión de solicitantes de VP, los requisitos exigidos, el alcance y las bases de datos del censo.

Requisitos para inscribirse en el censo

La inscripción en el censo de solicitantes de VP es uno de los requisitos establecidos en la Ley Foral 10/2010, para el acceso a VP.

El Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el censo de solicitantes de VP, establece que las personas solicitantes deben reunir los siguientes requisitos para acceder a una VP así como para inscribirse en el censo:

- Requisitos personales: ser mayor de edad o menor emancipado, estar empadronado, con residencia efectiva en Navarra y contar con permiso de residencia, en su caso.
- Requisitos de capacidad económica: la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio (modificada por la Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre) incrementó los ingresos mínimos exigidos para el acceso a una VP. Los nuevos importes se aplicarán a los procedimientos de

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 97

adjudicación de VP iniciados a partir del 1 de septiembre de 2026. En el cuadro siguiente se muestran los requisitos económicos exigidos antes y a partir de dicha fecha:

Ingresos	VPO		VPT	
	Compra	Alquiler	Alquiler asequible	Compra
Ingresos mínimos*	12.000 euros 19.000 euros desde 1/9/2026	3.000 euros 5.000 euros y hasta 2,5 veces SARA desde 1/9/2026	Entre 2,5 y 4,5 veces SARA**	15.000 euros 24.000 euros desde 1/9/2026
Ingresos máximos	4,5 veces SARA			6,5 veces SARA

*Referidos a la parte general de la BI más rentas exentas de la declaración de I.R.P.F.

** SARA: su valor para 2025 es de 10.919,71 euros.

- Requisitos relativos a la titularidad de la vivienda: no ser titular del dominio o de un derecho de uso o disfrute de otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan los requisitos de inadecuación y ofrecimiento de su actual vivienda establecidos en la Ley Foral 10/2010.

Quedan exceptuadas de este requisito las víctimas de violencia de género que accedan a VP en régimen de alquiler y las personas que accedan a VP a través de la reserva por realojos urbanísticos, siempre y cuando se comprometan a ceder la vivienda sobre la que ostentan tales derechos al programa de intermediación público para el alquiler de viviendas desocupadas o Bolsa de Alquiler.

Además, para el acceso a una VP en propiedad se exige que no tengan adjudicada provisionalmente una VP o visado un contrato de compraventa o de adjudicación en propiedad de otra VP y que no hayan suscrito un contrato privado para la adquisición de una vivienda libre salvo que sea anulado o dejado sin efecto.

- Requisitos relativos a las transmisiones anteriores de vivienda: no haber transmitido el pleno dominio o el derecho de uso o disfrute sobre otra vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años, excepto cuando los ingresos por la transmisión no hayan sido superiores a 90.000 euros[2].

[2] 100.000 euros dese el 1 de septiembre de 2026

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 97

Los beneficiarios de las siguientes transmisiones están exentos del cumplimiento de los requisitos indicados en el párrafo anterior:

a) Las aportaciones de la VP a la sociedad conyugal o al patrimonio común de la pareja estable

b) Las extinciones del condominio

c) Las donaciones o adquisiciones mortis causa de VP

Solicitantes de VP

Según el último informe sobre la Vivienda en Navarra, 2025 (publicado en junio de 2026), los datos de solicitantes de VP por edad son los siguientes:

	2024		2025	
Edad	Compra	Alquiler	Compra	Alquiler
Menor o igual a 25 años	3%	5%	13%	11%
Entre 25 y 29 años	28%	16%	32%	18%
Entre 30 y 34 años	27%	17%	21%	15%
Entre 35 y 39 años	16%	15%	13%	14%
Entre 40 y 49 años	18%	26%	15%	23%
Entre 50 y 59 años	6%	14%	5%	12%
Mayores de 60 años	1%	8%	1%	7%

En 2025, el 66 por ciento de los solicitantes de compra de VP y el 44 por ciento de los solicitantes de alquiler de VP tiene menos de 35 años. En 2024, estos porcentajes eran del 59 por ciento para compra y del 38 por ciento para alquiler.

En las solicitudes de alquiler el porcentaje más elevado, con un 23 por ciento del total, corresponde a personas de edad comprendida entre 40 y 49 años, mientras que en compra el tramo de edad con más demanda se sitúa entre 25 y 29 años, con un 32 por ciento del total.

En la evaluación de diciembre de 2021 del Plan de Vivienda se recomendaba incorporar la población joven como colectivo preferente de acceso en las promociones de VP y otros perfiles como familias con ingresos estables, pero no suficientes para acceder al mercado libre.

La Ley Foral 10/2010, establece reservas en alquiler para las personas con edad inferior o igual a 35 años y superior o igual a 60 años.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 97

En 2025, la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio para el derecho a la vivienda asequible en Navarra incrementó los ingresos mínimos exigidos para acceder a VP.

Inscripción en el censo de solicitantes de VP

El censo de solicitantes lo gestiona Nasuvinsa por encargo del Departamento de Vivienda. Nasuvinsa realiza, entre otras, las siguientes tareas: recepción de las solicitudes de inscripción, introducción en el programa informático de los datos de los solicitantes, actualización de dichos datos y gestión de la adjudicación de las viviendas.

La inscripción en el censo puede hacerse de forma presencial y online. El formulario de inscripción y la aplicación online recogen todos los campos necesarios para incluir los requisitos de acceso a VP que exige la normativa e incluyen el baremo para el acceso a la compra y al alquiler.

Tanto si se realiza la inscripción de forma presencial como online, el solicitante debe indicar las reservas a las que opta, las preferencias de tipo de VP, número de dormitorios, zona y clase de vivienda y debe elegir si la prioridad es el número de dormitorios o la tipología de vivienda.

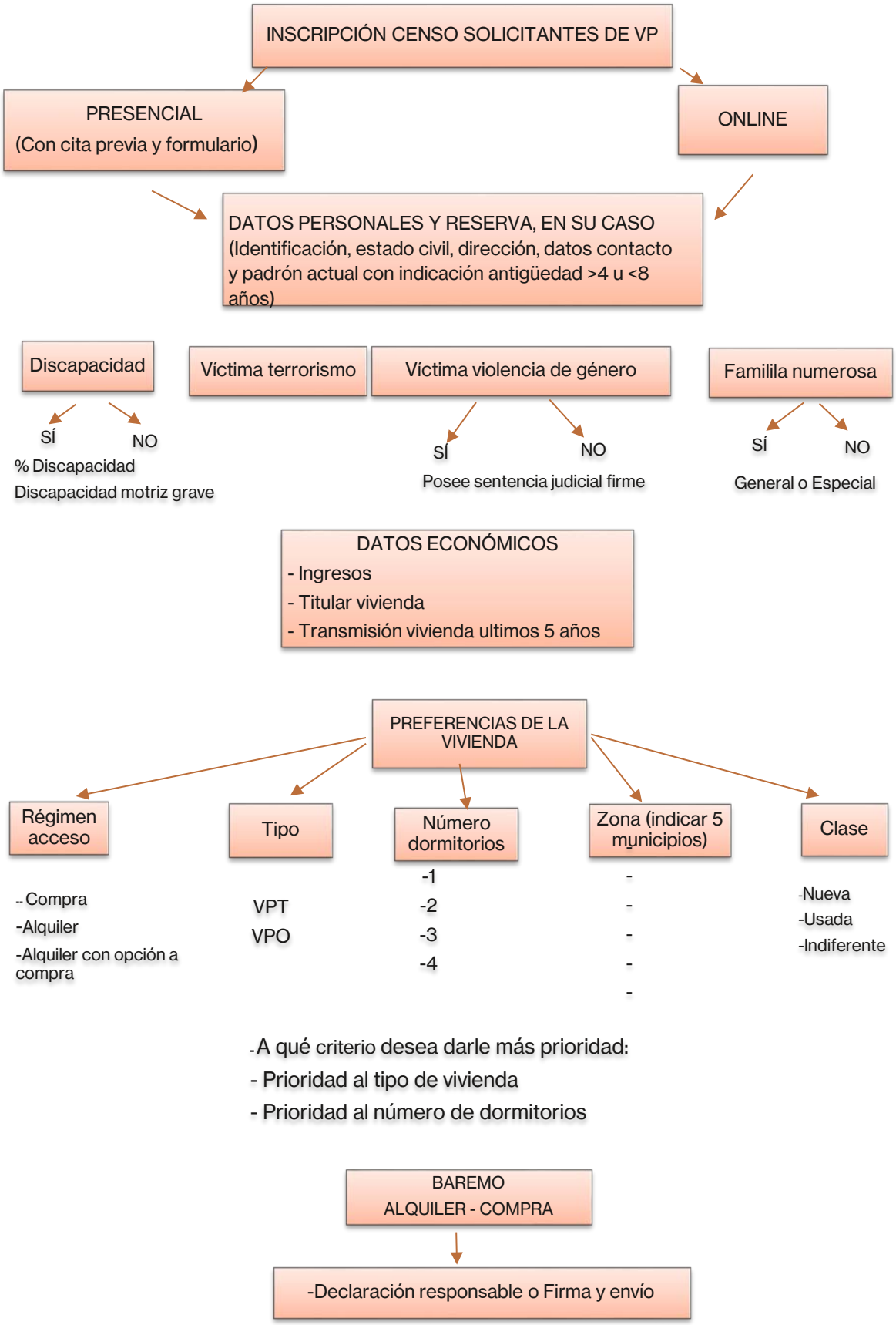
La Ley Foral 10/2010 establece que solo las personas que cumplan los requisitos mínimos de acceso a las VP tienen derecho a inscribirse en el Censo de solicitantes de VP.

La inscripción en el censo requiere que el solicitante firme una declaración responsable de confirmación de los datos declarados.

La comprobación de que el solicitante cumple los requisitos para estar inscrito en el censo y para acceder a una VP se realiza en el momento de adjudicación de la VP y en caso de incumplimiento se le excluye del censo y no se le adjudica la VP. En el periodo 2023-2025, al menos 120 solicitantes fueron excluidos del procedimiento de adjudicación de VP por incumplir los requisitos.

El siguiente flujograma muestra los requisitos exigidos para la inscripción en el censo VP y la información requerida al solicitante:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 97



Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 97

Una vez realizada la inscripción, el solicitante puede modificar, consultar y anular la inscripción. En la aplicación informática del censo se puede consultar el histórico de cambios y las penalizaciones impuestas a la solicitud.

El solicitante está obligado a modificar y actualizar los datos que ha declarado debido a cualquier variación de los mismos.

Los datos de los ingresos de los inscritos en el censo se actualizan anualmente con la información que comunica la Hacienda Foral. En la actualización realizada en agosto de 2025 se dieron de baja 704 personas inscritas que no cumplían los requisitos económicos.

La inscripción en el censo de solicitantes de VP tiene una duración de dos años desde la firma de la solicitud de inscripción o desde la variación de cualquier dato incluido en la inscripción que realice el inscrito en el censo (al respecto, no se tienen en cuenta las actualizaciones anuales de ingresos con la información de la Hacienda Foral). Transcurrido dicho plazo sin renovar la inscripción o sin modificar algún dato de la misma, la inscripción caducará. Los solicitantes pueden renovar la inscripción por periodos de dos años y solicitarán formalmente su renovación.

Los solicitantes con inscripción caducada no podrán acceder al censo en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la formalización de la baja.

La aplicación informática permite obtener información sobre las inscripciones caducadas pero la baja no se genera automáticamente, la debe tramitar el Servicio de Vivienda.

Los inscritos caducados no dados de baja pueden acceder a las promociones de VP.

La baja de inscritos en el censo se realiza de oficio y automáticamente en caso de incumplimiento de los ingresos mínimos y máximos exigidos y de fallecimientos, a través de la información que facilita la Hacienda Foral.

Una de las líneas de actuación del Plan de Vivienda, dentro del objetivo estratégico de mejorar la gestión de la VP, era actualizar y potenciar el censo como herramienta para la adjudicación de VP y base de información. Al respecto, se establecía, entre otras acciones, la depuración del censo eliminando la población sin necesidad de vivienda. Se preveía una depuración profunda en 2022, que supondría un importante descenso del volumen de demandantes. En 2020 había 11.410

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 97

solicitantes, 15.765 en 2022 y 24.719 en 2025. No se acometió tal depuración.

Aplicación informática del censo de solicitantes de VP

La herramienta informática de gestión del censo se implantó en 2011 y está previsto mejorarla y actualizarla para septiembre de 2026, fecha de entrada en vigor de las modificaciones normativas de acceso a la VP introducidas por la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el derecho a la vivienda asequibles en Navarra.

La aplicación informática para la inscripción en el censo incorpora controles automáticos y exige la cumplimentación de datos que establece como obligatorios. Así, entre otros, no permite la inscripción si la renta declarada supera los ingresos mínimos y máximos exigidos en la normativa para el acceso a VP.

2.3.2 ¿Existe un registro de VP y del parque público completo y adecuado para el conocimiento de la oferta de VP y su control?

El registro de VP y del parque público autonómico son fundamentales para la gestión y el conocimiento de la oferta, lo que es relevante tanto para el diseño de las políticas públicas de vivienda como para que la ciudadanía conozca las viviendas a las que pudiera tener acceso, así como para la transparencia de la adjudicación de VP.

Registro de vivienda protegida

Los artículos 75 a 83 de la Ley Foral 10/2010 regulan el Registro General de Viviendas de Navarra.

Es un registro de titularidad pública, de carácter administrativo y adscrito al Departamento de Vivienda que centraliza la información sobre los datos relativos a todas las viviendas ubicadas en la CFN, tanto libres como VP.

Por tanto, no existe un registro específico de VP sino que la información sobre las mismas se integra en el Registro General de Viviendas de Navarra.

El Registro General de Viviendas de Navarra incluirá, como mínimo, los siguientes datos asociados a cada vivienda:

1. Dirección postal y catastral, superficie, antigüedad y situación georreferenciada.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 97

2. Persona que aparezca como titular en el registro de la riqueza territorial de Navarra.
3. Cédula de habitabilidad o documento administrativo equivalente.
4. En su caso, tipo de protección de la vivienda y régimen de uso o acceso.
5. Si el edificio en el que se ubica cuenta con el informe de evaluación de edificios.
6. El certificado de eficiencia energética.
7. Ayudas públicas obtenidas por la compra, alquiler o rehabilitación de la vivienda.
8. En el caso de las VP en régimen de arrendamiento, se incluirán, como mínimo, los datos referentes al promotor que arrienda la vivienda, al arrendatario y a las ayudas públicas que se hayan reconocido.
9. Viviendas con indicios de desocupación.
10. Datos sobre los contratos de arrendamiento suscritos, tanto de vivienda habitual como de temporada.
11. Otros datos de interés a juicio del Departamento de Vivienda.

El acceso público a los datos del Registro General de Viviendas se canaliza a través de mapas telemáticos de municipios de Navarra. Los datos no son exportables ni por tanto pueden tratarse y cotejarse con información del Servicio de Vivienda u otras fuentes. No podemos obtener del registro el número total de VP.

No se realiza el mantenimiento y la permanente actualización de los datos de las viviendas contenidas en el Registro General de Viviendas de Navarra, según nos indican, por falta de medios. Hemos comprobado en el acceso telemático a viviendas de distintos municipios la inclusión de datos calificados como provisionales.

El Servicio de Vivienda recibe y tramita todos los expedientes de vivienda nueva, tanto libres como protegidas, mediante la aplicación informática Habita. Cada expediente está identificado por un código-número único y contiene todos los datos relativos a la promoción de viviendas. El número de expediente permite identificar si es VP o vivienda libre.

No se traslada esta información al Registro General de Viviendas ni se modifican y actualizan los datos de las viviendas.

El Registro General de Viviendas no se coordina y complementa con el Registro de Riqueza Territorial y los Catastros de Navarra y, por tanto, no recibe la información necesaria para su mantenimiento y conservación.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 97

No nos consta que se inste la colaboración de otras entidades para que remitan datos de interés para la gestión del Registro General de Viviendas.

El Registro General de Viviendas no refleja de manera permanente, integrada y actualizada toda la información que debe contener y, por tanto, no constituye un instrumento adecuado y completo de información sobre la situación de las viviendas y eficaz para la gestión y conocimiento de la oferta de VP.

A 1 de enero de 2026, el número total de VP ascendía a 58.931, el 44 por ciento del total de viviendas principales registradas en Navarra. De éstas, 26.186 eran VP con limitaciones de precio y el resto, 32.745 eran libres porque había finalizado el régimen de protección.

El número de VP con limitaciones de precio existente en la CFN en cada uno de los ejercicios del periodo 2023-2025 es el siguiente:

	2023	2024	2025
Número viviendas al inicio del año	26.348	26.231	26.269
Calificaciones provisionales	728	446	606
Calificaciones definitivas	446	277	277
Descalificaciones por terminación del plazo de protección	563	239	327

El 80 por ciento de las VP con limitaciones de precio se sitúan en la Comarca de Pamplona y un 11 por ciento en la Ribera de Navarra.

Parque público de vivienda

El artículo 11 de la Ley Foral 10/2010, establece que las administraciones públicas de Navarra promoverán y fomentarán especialmente el incremento del parque residencial público vinculado al sistema de alquiler, por medio de la adquisición de viviendas.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 97

Las viviendas del parque público de vivienda en el periodo 2023-2025 eran:

Origen del parque público	Número de viviendas		
	2023	2024	2025
Viviendas sociales y protegidas de Nasuvinsa	1.105	1.171	1.409
Viviendas sociales	160	172	186
Viviendas de la bolsa de alquiler.	929	1.021	1.123
Total viviendas	2.194	2.364	2.718

El parque público de vivienda estaba integrado en 2025 por 2.718 viviendas, 524 más que en 2023, todas ellas destinadas al alquiler, siendo 1.595 de titularidad pública y 1.123 viviendas de particulares cedidas a la bolsa de alquiler para su arrendamiento a un precio limitado.

Las actuaciones previstas para el incremento del parque público incluyen la promoción del siguiente número de viviendas:

Promoción	2024		2025	
	Nº promociones	Nº viviendas	Nº promociones	Nº viviendas
En régimen de arrendamiento	7	278	7	81 en 2027
Destinadas a la venta (dcho superficie*)	1	9	2	196 en 2028
Total	8	287	9	277

* El suelo es público y se vende la edificación

2.4 Objetivo 4. ¿Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas y su seguimiento han sido acordes a la normativa, transparentes y objetivos?

Hemos revisado el procedimiento de adjudicación de VP y el seguimiento realizado para garantizar el uso de la VP como vivienda habitual.

2.4.1 ¿Los procedimientos de adjudicación de VP han sido acordes a la normativa, transparentes y objetivos?

El procedimiento de adjudicación de VP se regula en la Ley Foral 10/2010 y fue modificado por la Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, para el Derecho a la Vivienda Asequible en Navarra y por la Ley Foral 15/2025, de 27 de noviembre.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 97

Las VP se adjudicarán entre aquellas personas previamente inscritas en el censo de solicitantes de VP, mediante la aplicación de las siguientes reglas:

- Las VP en régimen de propiedad plena o en derecho de superficie y las VP en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas dentro de las reservas especiales se adjudicarán mediante la aplicación de los baremos fijados en la Ley Foral 10/2010.
- Las VP en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas dentro de las reservas generales se adjudicarán por sorteo.

El sistema de sorteo, aplicable a partir de septiembre de 2026, se introdujo mediante la citada Ley Foral 9/2025, de 30 de junio, y sustituyó al sistema de baremación.

Las personas solicitantes que accedan por reservas especiales no podrán participar en el proceso de selección seguido para la adjudicación de viviendas incluidas dentro de las reservas generales.

Las VP se asignarán conforme a las siguientes reservas sobre el total de viviendas de la promoción que se van a adjudicar:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 97

Colectivo	VP de propiedad plena o en derecho de superficie	VP de arrendamiento y arrendamiento asequible	
	Reservas	Reservas especiales	Reservas generales
Personas con necesidad viviendas integración social		5%	
Personas con discapacidad	6%	6%	
Familias numerosas		3%	
Víctimas de terrorismo	3%	3%	
Víctimas violencia de género		6%	
Personas afectadas por realojos urbanísticos	En función de resoluciones o convenios suscritos por organismos competentes	En función de resoluciones o convenios suscritos por organismos competentes	
Empadronados con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de la promoción con al menos 3 años antigüedad	Número de viviendas determinado por el ayuntamiento		
Empadronados en cualquier municipio de Navarra no incluidos en el supuesto anterior	El resto, hasta completar el 100 por cien.		
Promociones de 50 o más viviendas	2% a familias numerosas categoría especial	2% para familias numerosas de categoría especial	
Personas con edad menor o igual a 35 años y superior o igual a 60 años			50% de viviendas: 40% a personas empadronadas con residencia efectiva ininterrumpida de al menos 2 años en municipio de la promoción.
Personas no incluidas en el apartado anterior			50% de viviendas: 40% a personas empadronadas con residencia efectiva ininterrumpida de al menos dos años en municipio de la promoción

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 97

Las VP en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible no incluidas dentro de las reservas especiales serán asignadas conforme a las reservas generales indicadas en el cuadro anterior para VP del citado régimen.

Quedan exceptuadas del requisito de acreditar ingresos mínimos las y los solicitantes que accedan a VP en régimen de propiedad a través de las reservas para personas con discapacidad, víctimas de violencia de género y personas afectadas por realojos urbanísticos, así como las personas que accedan a las reservas especiales para VP en régimen de arrendamiento.

Los procesos de adjudicación de VP se realizan trimestralmente (1 marzo, 1 junio, 1 septiembre y 1 diciembre). El proceso se inicia con la comunicación de Nasuvinsa al Servicio de Vivienda de todas las nuevas promociones para que se publiquen en la web del Departamento de Vivienda con el fin de que los interesados puedan apuntarse a las mismas.

Nasuvinsa comunica a los solicitantes inscritos en el censo las promociones de VP a adjudicar. Dependiendo del régimen de VP y si la solicitud es diferente a las preferencias en las que consta inscrito en el censo, el solicitante debe seleccionar la promoción que le interese, en el plazo indicado en la comunicación.

Transcurrido dicho plazo, Nasuvinsa a través de la aplicación del Censo realiza la simulación de la adjudicación inicial aplicando el baremo establecido y envía al departamento el listado de adjudicatarios iniciales para su publicación en la web. Se concede un plazo de diez días hábiles para presentar alegaciones.

Resueltas las alegaciones se publican las adjudicaciones provisionales y se comunica a las promotoras de VP, las cuales contactan con los adjudicatarios provisionales para que aporten la documentación justificativa de cumplimiento de requisitos en el plazo de diez días hábiles.

Las promotoras envían dicha documentación y las renuncias al Servicio de Vivienda, el cual debe autorizar la firma, una vez comprobado el cumplimiento de requisitos y revisada la baremación y envía a las promotoras la autorización de firma. El adjudicatario visita la vivienda que le ha correspondido y si la acepta, firma el contrato con la promotora.

La promotora envía el contrato al Departamento de Vivienda para su visado, tanto en el caso de compra como de alquiler.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 97

La información sobre los contratos visados se traslada automáticamente al censo de solicitantes de VP y el solicitante continúa inscrito en el censo en la modalidad de inscripción no vigente.

En caso de renuncia o incumplimiento de requisitos se adjudica automáticamente al siguiente de la lista.

Si el proceso de adjudicación trimestral ha finalizado, las VP que inicialmente fueron adjudicadas en el trimestre finalizado a personas que no cumplían los requisitos o a adjudicatarios que renuncian, no se asignan automáticamente al nuevo adjudicatario a través de la aplicación informática de gestión del censo, lo que supone la tramitación de múltiples comprobaciones manuales. Se deja constancia sobre el resultado y los motivos de la nueva adjudicación mediante anotaciones manuales en documentos no integrados en la plataforma del censo. Sin embargo, estas anotaciones se eliminan cuando se visa el contrato.

Este proceso de adjudicación no automático de VP no está documentado en una guía.

Son causas de exclusión del censo de solicitantes de VP, entre otras previstas en la Ley Foral 10/2010, la renuncia a la VP adjudicada, sin causa justificada y el incumplimiento de requisitos. La duración de la exclusión, dependiendo del motivo es desde tres meses hasta tres años. Sin embargo, no se penaliza al adjudicatario y el solicitante continúa en el censo con la posibilidad de resultar adjudicatario en los siguientes procedimientos de adjudicación de VP.

Información publicada

En el sitio web informativo del Departamento de Vivienda se publica información sobre cada una de las promociones que se vayan a adjudicar, incluyendo, la información establecida en el artículo 36.3 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el censo de solicitantes de VP, esto es, la identificación del promotor, ubicación, número y tipo de viviendas a adjudicar, número de dormitorios, régimen de acceso o uso de las viviendas, fecha prevista para su entrega y número de viviendas correspondientes a cada reserva.

Procedimiento de adjudicación de viviendas del Fondo Foral de Vivienda Social

El Fondo Foral de vivienda social (FFVS) está compuesto por las viviendas propiedad de la administración, libres o VP, que se adjudican a entidades

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 97

sociales colaboradoras para que las proporcionen en alquiler a personas en riesgo de exclusión social por pérdida de su vivienda habitual o riesgo inminente de pérdida y que precisen amparo público.

Son destinatarias de las viviendas incluidas en el FFVS aquellas personas mayores de edad empadronadas en Navarra que no estén en condiciones de satisfacer su necesidad de vivienda en el mercado libre, ni a través del censo de solicitantes de VP, y que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en la referida Orden Foral 89/2014, de 16 de diciembre, por la que establece el FFVS.

Los contratos de alquiler de las viviendas del FFVS tienen una duración máxima de tres años. Se ha establecido este período para que las personas, una vez superada la emergencia, puedan acudir a otras vías de acceso a la vivienda.

La administradora del FFVS es Nasuvinsa, a la que la Administración Foral cede gratuitamente las viviendas, una vez adscritas al FFVS. Nasuvinsa selecciona la entidad social que gestionará la vivienda con la cual firma un contrato de cesión de siete años de duración y le cobra una renta de 110 euros mensuales por habitación.

Las viviendas del FFVS proceden de donaciones y del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

El número de viviendas del FFVS gestionadas en el periodo 2023-2025 ha sido:

Propiedad	2023	2024	2025
Administración	97	108	144
Nasuvinsa	59	59	59
Total	156	167	203

En 2025, 203 viviendas estaban adscritas al FFVS y fueron gestionadas por 25 entidades sociales, entre las que destacan la Fundación Adsis que gestionó un 42 por ciento de las viviendas, un ocho por ciento Cruz Roja, un siete por ciento la Fundación Ilundain Haritz Berria y un cinco por ciento la Comisión Española de Ayuda al Refugiado.

Un seis por ciento de las viviendas del FFVS, 12 viviendas, no están adjudicadas a las entidades sociales por no reunir condiciones de habitabilidad.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 97

En cuanto a la localización de las viviendas, un 70 por ciento se sitúa en la Comarca de Pamplona, un 14 por ciento en Tudela y el resto en otras 13 distintas localidades de Navarra.

Uno de los objetivos del Plan de Control e Inspección es controlar el funcionamiento del FFVS, siendo necesario conocer los beneficios de este programa, así como el contenido de los contratos de arrendamiento suscritos.

No se controla la gestión del FSVS. No se ha creado la comisión de seguimiento regulada en la Orden Foral 89/2014, de 16 de diciembre, por el que se establece el FFVS, para el correcto desarrollo del fondo.

En 2026, se ha contratado un estudio para analizar la mejor forma de adjudicar y gestionar estas viviendas.

Las entidades sociales deben realizar semestralmente una cuenta justificativa de gastos e ingresos de la gestión realizada y remitirla al Departamento de Vivienda o a Nasuvinsa. El destino del remanente será el establecido en el convenio suscrito para encomendar la gestión del alquiler de las viviendas. Sin embargo, no presentan cuenta justificativa ni se ha suscrito convenio.

2.4.2 ¿Se ha realizado un seguimiento del uso de las viviendas protegidas como residencia habitual?

Uno de los requisitos que se ha considerado relevante a efectos de fiscalización es el análisis de los controles que realiza la Administración para comprobar que los adjudicatarios de las VP las destinan a residencia habitual y permanente, a fin de garantizar el cumplimiento de la función social de las viviendas.

El incumplimiento de esta obligación, cuando el retraso en la ocupación de la vivienda sea igual o superior a un año, está calificado como infracción grave, dando lugar a las sanciones pecuniarias previstas en la Ley Foral 10/2010.

La Ley Foral 10/2010 regula la inspección, defensa y restauración de la legalidad y el régimen sancionador y hace referencia a la actuación inspectora, competencias, las funciones de los inspectores de vivienda y las actas de inspección. Prevé la colaboración de la Policía Foral para la efectividad de las obligaciones establecidas en la ley.

En cuanto a la actuación inspectora, establece que el Departamento de Vivienda contará con un órgano o unidad administrativa con la

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 97

consideración de agente de autoridad para el ejercicio de las funciones de inspección. Además de la investigación relativa a las denuncias recibidas, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en dicha Ley Foral, ejecutará las previsiones del Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda y elaborará informes sobre los resultados de su actuación.

La unidad administrativa con competencias para la inspección es la Sección de Innovación e Inspección del Servicio de Innovación y Difusión, que cuenta con el siguiente personal, además del jefe de sección: un letrado, dos tituladas de grado medio (administración) y una administrativa.

También la Ley Foral 10/2010 establece que se creará un órgano de coordinación en el que estarán presentes los departamentos competentes en materia de interior, hacienda y vivienda, para colaborar 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.

No se ha creado el citado órgano de coordinación.

Las funciones de control e inspección en materia de vivienda, entre las que se incluye el uso de las VP como vivienda habitual, están planificadas y al respecto, en el periodo 2023-2025 se han aprobado los siguientes planes:

- VIII Plan de Control e Inspección en materia de vivienda para los años 2023 y 2024 aprobado mediante Orden Foral 52/2022, de 10 de octubre y publicado en el BON el 26 de octubre de 2022.
- IX Plan de Control e Inspección en materia de vivienda para los años 2025 y 2026 aprobado mediante Orden Foral 200E/2025, de 13 de julio y publicado en el BON el 1 de agosto de 2025.

El Plan de Control e Inspección para los años 2023 y 2024 recoge los siguientes seis ejes de actuación:

Eje I: promoción y edificación de las viviendas

Eje II: adjudicación de VP

Eje III: trasmisión y cesión de VP

Eje IV: destino y uso de VP

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 97

Eje V: ayudas para el pago de la renta de alquiler por jóvenes y unidades familiares con bajos ingresos

Eje VI: viviendas deshabitadas

El Plan de Control e Inspección para los años 2025 y 2026 incorporó tres ejes más de actuación: rehabilitación protegida de viviendas, registro de contratos de arrendamiento de viviendas y registro de grandes tenedores.

Se han realizado actuaciones para controlar que las viviendas cumplen con la normativa foral sobre condiciones de habitabilidad, de accesibilidad y el código técnico de edificación, asegurar que el adjudicatario de la VP cumple con los requisitos de acceso, controlar y autorizar las transmisiones y cesiones de las VP y vigilar que las VP se destinen a vivienda habitual y permanente.

En 2025 no se realizaron actuaciones de control en relación con el registro de contratos de arrendamiento de viviendas ni el registro de grandes tenedores de vivienda.

En el siguiente cuadro se muestran datos sobre las actuaciones de control e inspección relacionadas con VP, llevadas a cabo en los años 2023, 2024 y 2025, en relación con cada uno de los ejes de los planes de inspección y control:

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 97

Eje	Línea actuación	Objetivo	2023	2024	2025
I. Promoción y edificación VP	Proyecto	100% exptes.	13	33	27
	Final obra		18	8	12
II.Rehabilitación protegida	Proyecto	100% exptes.	1.727	1.741	1.514
	Final obra		1.918	1.449	1.393
III.Adjudicación VP	Viviendas en propiedad	100% contratos	191	505	304
	Viviendas en arrendamiento	100% exptes.	630	541	182
	Control inscripciones censo	100% inscripciones	2.458	880	1.455
	Control del arrendador promociones VP	100% exptes.	0	0	0
	Ejercicio opción de compra	100% exptes	0	0	34
IV.Transmisión y cesión VP	Transmisión onerosa	100% transmisiones	321	323	216
	Transmisión gratuita		19	18	11
	Arrendamiento oneroso		305	351	246
V.Destino y uso VP	Exptes.calificados definitivamente en 2019		437		
	Exptes.calificados definitivamente en 2020	300 viviendas año		220	
	Exptes.calificados definitivamente en 2019 y 2020				530
	Denuncias recibidas				
	Detección VP usadas de pisos turísticos	100%	26	10	
		100% Viviendas turísticas			1.574
VI.Ayudas alquiler jóvenes y u.familiares bajos ingresos	Programa EmanZipa	100% solicitudes	3.018	3.178	4.065
	Programa DaVid		2.248	2.557	3.688
VII.Viviendas deshabitadas	Declaraciones viviendas deshabitadas	Localidades en las que hay demanda según el censo solicitantes VP	83	86	
VIII.Arrendamiento vivienda	Arrendamiento VP	100% solicitudes ayudas DaVid y EmanZipa			
	Registro contratos arrendamiento	100% contratos			
IX.Registro grandes tenedores		100%			

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 97

Las actuaciones de control de los ejes V. Destino y uso de las VP, VIII. Arrendamiento de vivienda y IX. registro de grandes tenedores corresponden al Servicio de Innovación y Difusión.

Las actuaciones de control del resto de ejes del Plan de Control e Inspección las ejecuta el Servicio de Vivienda.

Según dos informes de fecha 10 de marzo de 2026 del jefe de Sección de Innovación e Inspección, las actuaciones realizadas en el marco del Plan de Control e Inspección en materia de vivienda para los años 2025 y 2026, corresponden al eje V. Destino y uso de las VP y son las siguientes:

- Vigilancia de 1.574 recursos turísticos, con el objetivo de controlar que no se publicite el alquiler de las VP para estancia turística ni que se destinen a tal fin. Se ha abierto un expediente y, tras la presentación de alegaciones, el objeto de la inspección ha virado hacia el aseguramiento de que el alquiler de VP cuente con el debido visado del contrato de arrendamiento.
- Se han vigilado 530 VP, sitas en las localidades de Pamplona, Burlada, Uharte, Berriozar, Mutilva y Sarriguren, con el objetivo de controlar que se destinen a domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios. Como resultado de dicha vigilancia, se han iniciado cuatro expedientes de procedimiento de inspección.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 97

Anexo

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 97

Promociones de VPO en alquiler desarrolladas por Nasuvinsa y finalizadas: programa NSH

Promoción	NºVPO	Precio licitación IVA excluido	Precio Adjud. IVA excluido	Coste total*	Fondos NGUE	Subvención ACFN
Ardoi en Zizur Mayor	34	4.841.545	4.225.348	5.828.138		1.583.024
Azpilagaña en Pamplona	32	9.003.432	8.794.445	10.365.714	1.442.406	1.445.954
Barañain	58	7.307.794 7.166.298	1ª fase:7.225.947 2ª fase:7.098.409	12.448.888	2.427.950	1.859.654
Bera	8	1.447.778	1.299.800	2.092.712	387.970	320.678
Entremutilvas en Aranguren	42	4.276.656	4.148.356	5.502.921		1.548.947
Entremutilvas en Aranguren	39	5.953.361 7.033.326	1ª fase: 5.744.993 2ª fase: 6.998.326	9.614.846	1.804.595	1.482.451
Estella	18	2.497.733	2.344.872	3.446.295	873.465	763.506
Garralda	4	1.193.007	1.181.076	2.128.018	Reserva 200.000	175.930
Ripagaina en el Valle de Egües	62	6.820.450	6.800.671	9.578.131		2.499.029
Ripagaina en Pamplona	46	8.398.785	7.810.031	10.511.295	2.020.510	1.862.387
Ripagaina en Pamplona	47	8.066.534	8.018.481	10.553.569	2.067.869	803.306
Sarriguren en el Valle de Egües	103	11.232.199	10.664.973	16.624.427		4.252.835
Tudela	27	3.948.561 2.281.421	1ª fase: 3.672.162 2ªfase: 2.281.421	5.719.899	1.345.919	1.317.063
Total	**520 VPO**	**91.468.880**	**88.309.311**	**104.414.853**	**12.370.684**	**19.914.764**

*Coste total incluye el IVA, la dirección de obra y el impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 97

Promociones de VPO en régimen de alquiler social y alquiler asequible desarrolladas por Nasuvinsa en ejecución: programa EtxeOn

Promoción	Nº VPO	Precio Licitación IVA excluido	Precio Adjudicación IVA excluido	Fondos NGUE	Subvención ACFN	
Alsasua	21 alquiler social	3.600.253	3.580.000	991.980	1.099.157	1.260.000
Sangüesa	20 alquiler social	3.618.996	3.593.177	437.336 540.364 reserva	1.037.697	1.800.000
Baztán	10 alquiler social	1.390.942	1.390.942		548.035	
Lumbier	12 alquiler social	2.395.656	2.298.000	547.710 reserva	579.705	1.080.000
Aranguren	16 alquiler social	3.558.458	3.495.079	738.939 reserva	766.529	
Aranguren	54 alquiler asequible	10.889.718	10.643.293	243.813 2.422.267 reserva	1.483.629	4.860.000
Total	**133 VPO alquiler**	**25.454.023**	**25.000.491**	**1.673.129** **4.249.280 reserva**	**5.514.752**	**9.000.000**

Cód. Validación: 6KQKJAMX7FXMN3CEYXLEFZCAS
Verificación: https://camaradecomptos.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 97