EZAGUTU
ZURE
ESKUBIDEAK
¡ES UN DERECHO!
ZERO
WASTE
JUVENTUDETXEBIZITZA
VIVIENDA GAZTERIA
ALOKATU? EROSI?
CONSULTA Y ACLARA
TUS DUDAS
KONTSULTATU ETA
ARGITU ZURE ZALANTZAK

Antes de comprar o alquilar:

¿QUÉ INFORMACIÓN DEBO TENER EN CUENTA?

ANTES DE COMPRAR O ALQUILAR

Tipos de vivienda y contratos

01 **Tipos de vivienda de COMPRA**

1) Obra nueva
2) Vivienda usada

02 **Tipos de vivienda de ALQUILER**

1) Vivienda habitual

EXCLUSIVO DE ALQUILER

Condiciones del contrato:

- Duración del contrato
- Renta mensual y sus actualizaciones
- Gastos desglosados (IBI, comunidad, etc.)
- Alta de servicios básicos
- Fianza (1 mes obligatorio, 3 meses máximo)

COMPRA

INFORMACIÓN QUE DEBO PEDIR SOBRE LA VIVIENDA

Condiciones de la vivienda:

- Habitabilidad
- Metros cuadrados
- Años de antigüedad
- Accesibilidad
- Reformas realizadas
- Estado general

DOCUMENTOS NECESARIOS

Obligatorios:

- Célula de habitabilidad
- Certificado de eficiencia energética

Otros importantes:

- Nota simple de inscripción en el Registro de la Propiedad
- Certificación de pago de impuestos y comunidad

COMPRA

¿Qué debo saber sobre al **comprar una vivienda**?

Antes de comprar una vivienda consulta aquí

01

Financiación del contrato

Aportación propia: Necesitas aportar al menos el **20% del precio** de la vivienda.

Préstamo hipotecario:

- El banco financia generalmente hasta el **80% del valor**.
- Es necesario Acreditar estabilidad laboral o disponer de avales
- Examen obligatorio para evaluar tu perfil financiero.

En caso de **impago,** respondes con **la vivienda y todo tu patrimonio.**

02

Gastos adicionales

Vivienda nueva: Gastos aproximados del **10% del precio** (IVA, notaría, registro).

Vivienda usada: Gastos aproximados del **8% del precio** (ITP, notaría, registro).

03

Situación de la vivienda

Asegúrate de que no existan deudas pendientes:

- **Impuestos**: IBI
- **Comunidad de personas propietarias:** Certificado de estar al día en pagos.
- **Ayuntamiento:** Ausencia de cargas o multas asociadas.

04

Documentación y suministros

- **Alta de suministros:** Agua, luz y gas.
- **Cédula de habitabilidad:** Obligatoria para la compra.

ALQUILER

¿Qué debo saber sobre el **contrato de alquiler**?

Antes de alquilar una vivienda consulta aquí

01

Duración del contrato

Plazo estándar:

- **5 años** para personas físicas.
- 7 años si el arrendador/a es una persona jurídica.

Prórroga adicional:

- 3 años tras el vencimiento del contrato inicial.
- 1 año adicional en casos de vulnerabilidad.

02

Pago de la renta y actualizaciones

Forma de pago:
Telemático preferentemente.

Actualización de la renta:

- Durante el plazo inicial, la renta no puede incrementarse.
- **2024:** Actualización limitada al **3%**.
- **2025 en adelante:** Actualización según el **Índice INE**.

03

Cláusulas nulas en el contrato

No son válidas cláusulas que sean **obligatorias** y **perjudiquen a la persona arrendataria**.

04

Adjuntos recomendados al contrato

1) **Inventario:** Lista detallada del mobiliario y elementos incluidos en la vivienda.

2) **Reportaje fotográfico:** Evidencia del estado inicial de la vivienda para evitar futuros conflictos.

ALQUILER

Derechos y obligaciones **durante** el **contrato**

Antes de alquilar una vivienda consulta aquí

01

Rescindir el contrato antes de tiempo

Plazo mínimo: 6 meses.

Indemnización: En caso de rescisión anticipada, indemnización de **1 mes por cada año restante de contrato.**

Aviso previo: 30 días de **antelación** obligatorios.

02

Gastos de la vivienda

Quién paga qué:

- **Los gastos de IBI y comunidad** deben estar pactados en el contrato.
- Los **servicios básicos** (agua, luz, gas) corren a cuenta de la persona arrendataria, salvo acuerdo contrario.

03

Reparaciones

- **Arrendador/a:** Obligado/a a mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- **Arrendatario/a:** Responsable de reparaciones menores por mal uso o bajo coste (por ejemplo, piezas de electrodomésticos hasta el 50% del valor).

04

Venta de la vivienda alquilada

La vivienda puede venderse, pero el contrato debe respetarse:

- **Duración mínima garantizada:** 5 años (7 años si es una persona jurídica).
- Derecho de adquisición preferente para la persona arrendataria.

ALQUILER

¿Qué hacer al **terminar** el contrato de alquiler?

Antes de alquilar una vivienda consulta aquí

01 Aviso previo de finalización

- **4 meses** por parte del arrendador/a.
- **2 meses** por parte del arrendatario/a.
- **Formato:** La notificación debe ser **fehaciente** (p. ej., burofax).

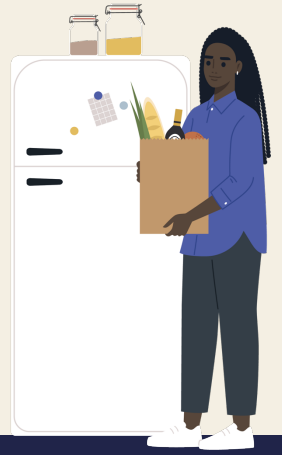
02 Resolución del contrato y entrega de llaves

- Realizar una revisión del inventario y un reportaje fotográfico.
- Firmar un documento de resolución del contrato.

03 Devolución de la fianza

Al finalizar el contrato:

- **Arrendador/a:** Obligado/a a mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- **Arrendatario/a:** obligación de devolver la fianza en un mes.



04 Gestión de suministros

Realizar la lectura de los contadores y gestionar el cambio de titularidad de servicios como agua, luz o gas.

05 Reparaciones y obras

- Se deben **reponer elementos modificados** sin autorización del arrendador/a.
- Cualquier desperfecto por mal uso debe ser reparado.
- Pactar con el arrendador/a sobre tareas como **pintura o limpieza**.
- **Arrendatario/a:** es el responsable de reparaciones menores por mal uso o bajo coste (p. ej., piezas de electrodomésticos hasta el 50% del valor).

Censo de vivienda protegida:

¿QUÉ ES? ¿PARA QUÉ SIRVE?

El censo de vivienda protegida es un **registro único** creado para:

- Garantizar que todas las viviendas protegidas se asignen con transparencia a través de un único sistema.
- Facilitar el control y seguimiento del cumplimiento de los requisitos de acceso.

CENSO DE VIVIENDA PROTEGIDA

¿Quién puede inscribirse?

Cualquier persona empadronada en Navarra que cumpla con estos dos **REQUISITOS PRINCIPALES:**

a) **No tener vivienda en propiedad.**
b) **Cumplir los requisitos de capacidad económica:**

REQUISITO	DETALLE
Ingresos mínimos	▪ **Alquiler:** 3.000 € ▪ **VPO:** 12.000 € ▪ **VPT:** 15.000 €
Ingresos máximos	▪ **Alquiler/VPO:** Hasta 4,5 veces SARA ▪ **VPT:** Hasta 6,5 veces SARA

Índice SARA:
- ¿Qué es y cómo se calcula? Ver enlace

¿Qué ingresos debo tener en cuenta?

Casillas 507 y 529 de tu declaración de la renta.

Ejemplo práctico:
- Una persona sola puede tener ingresos máximos de **47.382,18 €**.
- Una unidad familiar de 2 personas puede alcanzar hasta **63.176,23 €**.

NOTA IMPORTANTE

Existen excepciones específicas que puedes consultar en el siguiente enlace: Consulta aquí.

CENSO DE VIVIENDA PROTEGIDA

Baremo para solicitantes de vivienda 2024 (PDF).

¡Ojo! Los baremos pueden variar según el tipo de vivienda, vivienda de compra o vivienda de alquiler (ambos en el PDF)

¿Cómo inscribirse?

CATEGORÍA	INFORMACIÓN
Modalidades de **inscripción**	▪ **Por internet:** Enlace al censo. ▪ **Presencial:** Solo para inscripciones de alquiler a través de NASUVINSA. ** Inscripciones para compra deben realizarse exclusivamente de forma telemática.*
Resolución de **dudas telemáticas**	▪ **Ayuda contextual:** Haz clic en el símbolo **?** en la aplicación para acceder a explicaciones detalladas. ▪ **Soporte adicional:** Escribe un correo a: censo@nasuvinsa.es.
Recomendaciones importantes	▪ **Consulta el baremo:** Si tienes dudas sobre marcar algo, espera a confirmar que te otorga puntos positivos. ▪ **Acreditación de puntuación:** Si resultas adjudicatario/a, deberás acreditar los puntos indicados en tu inscripción. ** **Advertencia:** No poder acreditarlos implica la denegación de la autorización de firma.*

Modifica fácilmente tu inscripción

	OPCIONES DISPONIBLES
Acciones en el **censo**	▪ **Inscribir:** Date de alta como solicitante de vivienda protegida. ▪ **Modificar o renovar inscripción:** Actualiza datos si tu situación personal ha cambiado. ▪ **Consultar inscripción:** Revisa tu inscripción y el estado actual en el censo. ▪ **Anular inscripción:** Da de baja tu inscripción si ya no deseas participar.

NOTA IMPORTANTE

Puedes modificar tu inscripción tantas veces como quieras antes de que sea definitiva.

CENSO DE VIVIENDA PROTEGIDA

¿Qué puedo esperar tras inscribirme?

	OPCIONES DISPONIBLES
Fechas de **adjudicación**	Las viviendas protegidas se adjudican **cada trimestre** en las siguientes fechas: 1 de diciembre, 1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre.
Información previa a la **adjudicación**	Días antes del inicio del proceso, se publica información detallada sobre las viviendas: ▪ **Tipología:** compra o alquiler. ▪ **Ubicación:** Localidad de la promoción. ▪ **Detalles:** Precios, número de dormitorios, planos y aspectos técnicos.

¿Cómo participar?

01 Vivienda de Compra

Entre los días **1 y 16** del trimestre, selecciona las promociones que te interesen en la aplicación del censo.

02 Vivienda de Alquiler

Si una promoción no está en tu selección inicial, accede al censo y selecciona la promoción.

¿Dónde encontrar la información?
Toda la información sobre los procesos de adjudicación se publica en el tablón de anuncios del censo.

Consulta aquí: Tablón de anuncios del censo

CENSO DE VIVIENDA PROTEGIDA

En alquiler existen promociones reservadas exclusivamente para jóvenes

Más información
Consulta más detalles sobre este programa en el tablón del censo

Consulta aquí: Tablón del censo

Son los programas de Alquiler Joven ¿qué características tienen?

CATEGORÍA	INFORMACIÓN
Edad **máxima**	▪ **Las personas titulares deben ser < 35 años** ▪ **Si hay dos solicitantes, ambos deben cumplir este requisito.**
Superficie **máxima**	▪ Las viviendas no pueden superar los 75 m^2.
Ocupación **máxima**	▪ Si la vivienda tiene 3 dormitorios, no pueden acceder familias con más de 4 miembros.

CENSO DE VIVIENDA PROTEGIDA

¿Qué puedo hacer si me han adjudicado o no?

Más información
Puedes obtener más información y resolver tus dudas en el siguiente enlace:

Consulta aquí: Ciudadanos

	Me han adjudicado	No me han adjudicado ¿Qué opciones tengo de vivienda libre?	
01 **Compra**	Una parte del precio de la vivienda es subvencionada y se descuenta directamente del pago al promotor.	**Vivienda usada < 35 años:** Viviendas de segunda mano en municipios con menos de 5.000 habitantes.	**Rehabilitación:** Compra de vivienda de segunda mano en cualquier municipio de Navarra y rehabilitación.
02 **Alquiler**	Se subvenciona una parte de la renta mensual, que se descuenta automáticamente del recibo mensual.	**Ayuda 'DaVid':** david DEDUCCIONES PARA ACCESO A VIVIENDA ETXEBIZITZARAKO LAGUNTZAK *Consulta aquí*	**Ayuda 'EmanZipa':** EMANZIPA KONPRIMATU ZURE ALOKAIRUA COMPRIME TU ALQUILER *Consulta aquí*

AYUDAS DE VIVIENDA

Requisitos para acceder

01 Requisitos generales

REQUISITOS	DETALLE
Parte proporcional de vivienda (propiedad)	▪ No tener más del 50% de una vivienda valorada en más de 60.000 €
Transmisión de vivienda	▪ No haber vendido una vivienda en los últimos 5 años por más de 60.000 €.
Patrimonio total	▪ No superar los 90.000 €.

02 Requisitos específicos de capacidad económica

- **Cambian** en función de la ayuda a solicitar:
  compra de vivienda libre / rehabilitación de vivienda / DaVid / Emanzipa o protegida (nueva o usada)

02 Requisitos específicos de capacidad económica

Subvenciones para Compra de vivienda protegida o usada

Tramo de renta (veces SARA)	Subvención (% del precio de venta)
Hasta 2 veces SARA	▪ **16%** del precio de venta (sin incluir impuestos) ** En viviendas usadas, no se subvencionan garajes ni trasteros.*
De 2 a 2,5 veces SARA	▪ **12%** del precio de venta. ** En viviendas usadas, no se subvencionan garajes ni trasteros.*
De 2,5 a 3,5 veces SARA	▪ **7%** del precio de venta.

Subvenciones para la rehabilitación de vivienda

REQUISITO	DETALLE
Residencia habitual	▪ La vivienda debe destinarse a **uso habitual y permanente.**
Ingresos máximos	▪ Hasta **3,5 veces SARA.**
Subvención general	▪ Hasta **13.000 €.** ▪ Hasta **26.000 €** si la vivienda es unifamiliar o está en zona preferente.
Menores de 35 años	▪ **45% del coste** si los ingresos son de hasta 2,5 veces SARA. ▪ **30% del coste** si los ingresos están entre 2,5 y 3,5 veces SARA.

Notas importantes:

1) La vivienda debe estar ubicada en **cualquier municipio de Navarra**.
2) Los **menores de 35 años** tienen un esquema de porcentajes basado en su nivel de ingresos.

02 Requisitos específicos de capacidad económica

Subvenciones para alquiler: DAVID

david
DEDUCCIONES PARA ACCESO A VIVIENDA
ETXEBIZITZARAKO LAGUNTZAK

Tramo de renta (veces SARA)	Subvención Alquiler	Subvención DAVID
Hasta 1 vez SARA	▪ **75%** de la renta de alquiler	▪ 50% de la renta, hasta **340 €/mes**
De 1-1,4 veces SARA	▪ **50%** de la renta de alquiler	▪ 50% de la renta, hasta **280 €/mes**
De 1,4-1,7 veces SARA	▪ **25%** de la renta de alquiler	▪ 50% de la renta, hasta **220 €/mes**

Requisitos adicionales:

- Es imprescindible estar inscrito en el **censo de vivienda protegida** para acceder a estas ayudas y/o también se requiere un **contrato de vivienda dentro del sistema público** antes del 31 de diciembre del año anterior.

Subvenciones para alquiler: EMANZIPA

EMANZIPA
KONPRIMATU ZURE ALOKAIRUA
COMPRIME TU ALQUILER

CRITERIO	REQUISITO
Edad	▪ Entre **23 y 32 años** (ambos incluidos). ** La edad va a ir subiendo progresivamente hasta los 34 años inclusive, en el 2025 subirá a los 33 y en el 2026 a los 34 años.*
Renta **máxima del alquiler**	▪ Hasta 700 €.
Ingresos económicos **máximos**	▪ 22.000 € para 1 persona. ▪ 33.000 € para una unidad familiar de 2 o más personas.
Ingresos económicos **mínimos**	▪ 3.000 €.

VIVIENDA COLABORATIVA

¿Qué sabes de la vivienda colaborativa?

Descubre la vivienda colaborativa aquí

1) **Más estabilidad que un alquiler:** Derecho de cesión de uso indefinido, proporcionando mayor seguridad.
2) **Más económico que la propiedad individual:**
   - Autopromoción que reduce costes iniciales.
   - Acceso a beneficios fiscales por ser un modelo colectivo.
3) **Construcción personalizada:** La vivienda se construye adaptada a las **necesidades y decisiones** de la cooperativa.
4) **Espacios comunes disponibles:** servicios compartidos como lavanderías, zonas verdes, salas comunitarias, etc.
5) **Gestión comunitaria:** Las decisiones se toman colectivamente, fomentando la participación activa.
6) **Acompañamiento técnico:** El proceso cuenta con el **apoyo experto y asesoramiento** de entidades especializadas en vivienda colaborativa.

DUDAS FRECUENTES

¿Dónde puedo encontrar la información de los **requisitos** por **cada tipo de ayuda**?

CONSULTA Y ACLARA TUS DUDAS

KONTSULTATU ETA ARGITU ZURE ZALANTZAK

	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA LIBRE	
01 Compra	Consulta aquí	Vivienda usada < 35 años: Consulta aquí	Rehabilitación: Consulta aquí
02 Alquiler	Consulta aquí	Ayuda 'DaVid': david DEDUCCIONES PARA ACCESO A VIVIENDA ETXEBIZITZARAKO LAGUNTZAK Consulta aquí	Ayuda 'EmanZipa': EMANZIPA KONPRIMATU ZURE ALOKAIRUA COMPRIME TU ALQUILER Consulta aquí

DUDAS FRECUENTES

1) ¿Son compatibles las ayudas 'DaVid' y 'EmanZipa'?

No, no lo son. Solo puede existir **una solicitud de DaVid por vivienda**, aunque sí se pueden tramitar **varias solicitudes de EmanZipa para la misma vivienda**.

2) ¿Tengo un alquiler de vivienda, ¿qué me interesa más, un 'DaVid' o un 'EmanZipa'?

- Te interesa la ayuda para la cual cumplas los requisitos.
- Los requisitos de **EmanZipa** son menos exigentes que los de **DaVid**.
- Si cumples ambos, analiza tu situación:
  - Si hay **varias personas inquilinas**, suele ser más conveniente el **EmanZipa**.
  - Si es una **unidad familiar** o eres la única persona titular, podría interesarte más el **DaVid**.

3) ¿Los contratos 'DaVid' o 'EmanZipa' cuentan como contratos dentro del sistema público según el baremo del censo?

Sí, si eres beneficiario/a de las ayudas **DaVid** o **EmanZipa,** tu contrato de alquiler se considera parte del **Sistema Público de Alquiler.** Esto te otorga puntuación adicional en el baremo del censo.

4) ¿Cuáles son los motivos más comunes por los que se deniega la autorización de firma?

- **Saldos de la cuenta corriente:** Los saldos declarados no cumplen con los requisitos establecidos.
- **Contratos fuera del sistema público:** Tener contratos que no formen parte del sistema público puede afectar al cumplimiento de los criterios.
- **Errores en puntuación por ascendentes:** Una puntuación incorrecta en el baremo de ascendentes puede derivar en la denegación.

5) He recibido una parte alícuota de vivienda en herencia, ¿ya no cumplo los requisitos?

Nuda propiedad:

- Si la herencia es por el fallecimiento de un padre o una madre, el usufructo suele ser para el cónyuge.
- En este caso, los hijos heredan la nuda propiedad y no se consideran personas propietarias plenas.

Parte inferior al 50%:

- Si has heredado una parte de la vivienda inferior al 50%, puedes acceder a vivienda protegida.
- Sin embargo, deberás marcar que eres propietario/a de una vivienda inadecuada inferior al 50%.

Desconocimiento de la situación:

- Si no tienes claro tu situación exacta como propietario/a, se recomienda marcar siempre la opción menos favorable.

vivienda.navarra.es

vivienda@navarra.es