

Adjudicación de viviendas protegidas en régimen de alquiler y alquiler asequible

Bases generales del sorteo telemático

Gobierno de Navarra Nafarroako Gobernua

AGENDA 2030

Vivienda Navarra
Etxebizitza Nafarroa

Contenido

1. Disposiciones generales 3
2. Promociones y participación 4
3. Reservas, cupos e identificación 5
4. Publicidad y celebración del sorteo 7
5. Adjudicación y listas de espera 8
6. Condiciones finales 10

Control documental	Dato
Versión	1.0
Fecha de aprobación	31/08/2026

Estructura documental. Estas bases contienen las reglas comunes. Cada proceso se completará con un documento específico por proceso de adjudicación que identificará las promociones, reservas y viviendas de las mismas.

1. Disposiciones generales

Base 1. Objeto

Las presentes bases generales regulan los procesos de adjudicación mediante sorteo público, telemático y ante notario de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y arrendamiento asequible incluidas en la reserva general.

El sorteo determinará el orden de las solicitudes participantes en cada cupo y permitirá efectuar la asignación de las viviendas y formar las listas de espera, de acuerdo con las condiciones de cada promoción y con las preferencias manifestadas por las personas interesadas.

Base 2. Ámbito de aplicación

Estas bases se aplicarán a los procesos y promociones que se identifiquen en el correspondiente documento de detalle específico de promociones. El detalle específico tendrá carácter complementario y fijará, para cada proceso, la relación de promociones y viviendas.

Las viviendas correspondientes a reservas especiales se adjudicarán mediante el sistema de baremación aplicable. Las personas que opten por una reserva especial no podrán participar simultáneamente en la reserva general dentro del mismo proceso de adjudicación.

Quedan fuera de su ámbito las viviendas en régimen de compraventa cuya adjudicación se realizará mediante el sistema de baremación. En el caso de las promociones de alquiler joven, las viviendas incluidas en la reserva general se adjudicarán mediante sorteo conforme a sus particulares requisitos de edad y acceso.

Base 3. Normativa aplicable y documentación relacionada

El procedimiento se regirá por la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, en su redacción vigente y con las modificaciones introducidas por las Leyes Forales 9/2025, 15/2025 y 14/2026; por los Decretos Forales 25/2011, de 28 de marzo, y 61/2013, de 18 de septiembre; por la Ley 39/2015, de 1 de octubre; por la normativa vigente en materia de protección de datos personales, transparencia y accesibilidad; y por las demás disposiciones que resulten aplicables.

La documentación pública de cada adjudicación estará integrada por estas bases generales, el detalle específico de promociones y, con carácter informativo, la guía ciudadana. Los documentos deberán mantener criterios coherentes, sin perjuicio de la prevalencia de la normativa aplicable.

Base 4. Principios y garantías

El procedimiento se desarrollará conforme a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, imparcialidad, igualdad de oportunidades, aleatoriedad, seguridad y protección de los datos personales. Todas las solicitudes válidamente incorporadas a un mismo cupo participarán en igualdad de condiciones, sin perjuicio de los requisitos y reservas legalmente establecidos.

2. Promociones y participación

Base 5. Promociones disponibles e información previa

Las promociones disponibles y su detalle específico se publicarán antes del inicio de cada proceso en el trámite oficial de elección y adjudicación de promociones de vivienda protegida del Gobierno de Navarra:
Trámite de elección y adjudicación de promociones de vivienda protegida

La publicación permitirá comprobar si las promociones se ajustan a las preferencias registradas y consultar sus características.

Base 6. Personas que pueden participar

Podrán participar las personas o unidades familiares inscritas en el Censo de solicitantes de vivienda protegida de Navarra que reúnan las condiciones de acceso a las promociones ofertadas y formalicen su selección dentro del plazo establecido.

La aplicación mostrará las promociones y los cupos disponibles para cada solicitud a partir de los datos registrados en el Censo y de los requisitos aplicables. La participación no implica el reconocimiento definitivo del cumplimiento de los requisitos, que se comprobarán en la fase correspondiente.

Base 7. Plazo de selección

Desde el inicio del proceso de adjudicación (1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre y 1 de diciembre) se dispondrán de diez días naturales para poder realizar la selección de las promociones. Esta selección podrá revisarse y modificarla, siempre que la selección final quede guardada correctamente.

Una vez finalizado el plazo no podrán realizarse nuevas selecciones ni modificar el orden de preferencias, no podrán incorporarse nuevas elecciones ni modificar la selección realizada.

El código con el que se participará en el sorteo será aquel que figure en la última selección realizada y guardada correctamente. Este código se podrá revisar en distintos puntos de la aplicación:

- Durante todo el periodo de inscripción, cada vez que la persona interesada acceda nuevamente a la pantalla de selección de promociones, podrá visualizar las promociones previamente seleccionadas y, en caso de estar inscrita en algún procedimiento de alquiler de reserva general, también podrá consultar su código alfanumérico.

- Adicionalmente, con el fin de que las personas participantes puedan consultar en cualquier momento tanto las promociones seleccionadas como el código asignado, esta información quedará registrada en el apartado de histórico de inscripciones.

Base 8. Elección entre reserva general y reserva especial

La elección se realizará en la aplicación del Censo. Al acceder al proceso, la aplicación comprobará los datos que consten en la inscripción y mostrará si la solicitud reúne las condiciones para optar a una reserva especial.

Cuando pueda acceder a una reserva especial, la persona deberá elegir entre participar por dicha reserva, mediante baremación, o por la reserva general, mediante sorteo. La opción elegida se aplicará a todas las promociones seleccionadas dentro del mismo proceso.

Si la solicitud no reúne las condiciones de una reserva especial, la aplicación mostrará directamente la participación por la reserva general.

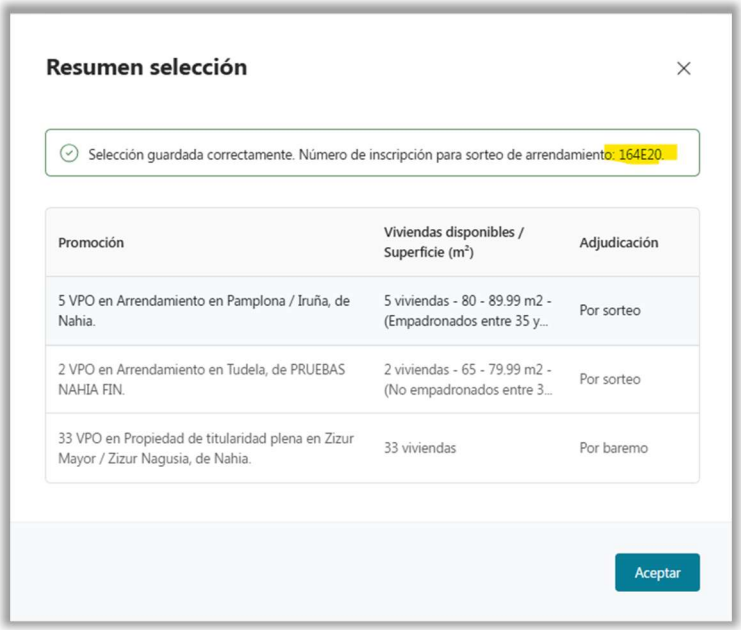
Base 9. Selección de promociones y orden de preferencia

La persona participante seleccionará en la aplicación del Censo las promociones que le interesen y, si elige más de una, indicará su orden de preferencia. Ese orden se utilizará posteriormente para resolver los casos en que una misma solicitud resulte inicialmente seleccionada en varias promociones.

Para formalizar la participación será obligatorio guardar o confirmar la selección. La mera consulta de las promociones o una selección que no haya quedado guardada no dará derecho a participar en el sorteo.

Después de guardar, la aplicación mostrará un justificante o resumen con las promociones elegidas, su orden de preferencia, la reserva seleccionada y un código de participación vinculado a la inscripción. Este identificador permitirá seguir el sorteo y consultar los resultados sin publicar datos personales innecesarios.

Si se modifica la selección dentro del plazo, deberá guardarse de nuevo. La selección válida será la última que conste correctamente guardada al cierre del periodo y el código con el que se participará será el otorgado en dicho proceso.



3. Reservas, cupos e identificación

Base 10. Distribución de las viviendas

Antes de abrir el periodo de selección, las viviendas de cada promoción se distribuirán entre la reserva general y las reservas especiales conforme a la normativa vigente y a las condiciones de la promoción. El número concreto de viviendas y su distribución se recogerán en el detalle específico del proceso de adjudicación.

Base 11. Configuración de los cupos de reserva general

Las viviendas incluidas en las reservas generales se asignarán en la forma establecida en el artículo 29.2 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y que es la que sigue:

"a) Personas con una edad inferior o igual a 35 años y superior o igual a 60 años: 50% de viviendas, de las cuales el 40% se asignarán a personas empadronadas con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción de al menos dos años de antigüedad.
b) Resto, hasta completar el 100% del número total de viviendas de las promociones a adjudicar: el 40% de estas viviendas se asignarán a personas empadronadas con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción de al menos dos años de antigüedad."

Así mismo, el artículo 30 bis establece que las viviendas incluidas en dicho artículo 29.2 se adjudicarán en función del número de dormitorios seleccionado.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la adjudicación de las viviendas por sorteo se configurarán cupos teniendo en cuenta los distintos criterios de forma simultánea:

1.-Grupo de edad: Se establecerán dos grupos de edad
≤35 o ≥60 años (50%)
Resto de edades (resto del %)

2.-Empadronamiento: Dentro de cada grupo de edad se tendrá en cuenta la condición de empadronado (según definición legal) o no empadronado.
Empadronados ≥2 años (40%)
No empadronados (resto del %)

3.-Número de dormitorios: se crearán cupos según el número de dormitorios de la vivienda, haciendo distinción en el caso de que existan viviendas con el mismo número de dormitorios, pero distintos metros cuadrados de vivienda**.**

En primer lugar, se establece una distribución por grupos de edad: el 50% de las viviendas se reservan para personas de hasta 35 años o de 60 o más años, y el resto hasta completar el 100%, para el resto de edades.

En segundo lugar y dentro de cada grupo de edad se aplica el criterio de empadronamiento: el 40% de las viviendas se destinan a personas empadronadas en el municipio con una antigüedad mínima de dos años, mientras que el resto se destina a personas no empadronadas o con menor antigüedad.
Para el acceso a los cupos de reserva (edad o empadronamiento local), en solicitudes suscritas por dos personas, será condición necesaria y suficiente que uno de los miembros cumpla con los requisitos.

Se crearán, por tanto, los siguientes cupos para cada tipología de vivienda, según su nº de dormitorios y superficie útil:

Subtotal	Cupos	Condición de empadronamiento	% sobre el total
50%	Personas ≤ 35 años y ≥ 60 años	Empadronadas*	40% del 50 %
	Personas ≤ 35 años y ≥ 60 años	No empadronadas o no cumplen el requisito*	Resto (hasta 50 %)
Resto hasta 100 %	Resto de personas solicitantes	Empadronadas*	40% del cupo
	Resto de personas solicitantes	No empadronadas o no cumplen el requisito*	Resto (hasta 100 %)
	Total		**100%**

Base 12. Código de participación en el sorteo

El código de participación en el sorteo se generará al guardar correctamente la selección y quedará asociado a la inscripción en el Censo. Podrá consultarse en el resumen de la selección y en los apartados habilitados de histórico de inscripciones de la aplicación.

El código se utilizará durante la retransmisión y en la publicación de resultados para permitir la consulta sin difundir nombres, documentos de identidad u otros datos personales.

Base 13. Cierre de la relación de participantes

Finalizado el plazo de selección, se determinará la relación de viviendas y solicitudes participantes en cada cupo. Sólo se incorporarán al sorteo las solicitudes que hayan formalizado correctamente su participación y cumplan las condiciones exigidas para acceder al cupo correspondiente.

Cada sorteo se celebrará sobre una relación cerrada de participantes y viviendas, previamente comprobada, de forma que puedan identificarse la promoción, el cupo, el número de viviendas y el número de solicitudes participantes.

4. Publicidad y celebración del sorteo

Base 14. Fecha, hora y anuncio del sorteo

Una vez finalizado el periodo de selección y efectuadas las comprobaciones necesarias, la Dirección General de Vivienda anunciará la fecha y la hora del sorteo, las promociones incluidas y el enlace habilitado para seguir su celebración en directo. El enlace y la información se incorporarán en el trámite oficial con una antelación mínima de tres días hábiles a su celebración.

Base 15. Carácter público y seguimiento en directo

El sorteo será público, se celebrará por medios telemáticos y contará con intervención notarial. La ciudadanía podrá seguirlo en directo a través del enlace publicado en el trámite de adjudicaciones, sin acudir presencialmente ni de realizar una inscripción adicional para su visualización.

La retransmisión se realizará a través del canal institucional del Gobierno de Navarra o del medio oficial que determine la Dirección General de Vivienda. En la retrasmisión del sorteo se podrá visualizar el propio acto y las personas que participen en mismo por parte del Colegio Notarial y la Dirección General de Vivienda

Durante el acto se identificará cada promoción y cupo, así como el número de viviendas y solicitudes participantes. La información mostrada evitará la exposición de datos personales, documentos internos o información no necesaria para el seguimiento del sorteo.

La retransmisión tendrá carácter informativo, durante su emisión no se obtendrán ni se publicarán los listados iniciales de personas adjudicatarias. Finalizado el sorteo, será necesario incorporar sus resultados a la aplicación del Censo, realizar las comprobaciones correspondientes y resolver los casos en los que una misma solicitud haya resultado seleccionada en varias promociones, aplicando el orden de preferencia indicado.

El resultado del sorteo quedará recogido en el acta notarial. La lista inicial de personas adjudicatarias se elaborará después de completar estas actuaciones y se publicará en el trámite oficial del Gobierno de Navarra. Por tanto, el seguimiento del streaming no sustituye la consulta posterior de dicha lista.

La grabación podrá mantenerse disponible, cuando así se determine, respetando las condiciones de accesibilidad, protección de datos y conservación que correspondan.

Base 16. Intervención notarial

El sorteo se realizará ante la persona notaria designada, que verificará la identificación del procedimiento y de los cupos sometidos a sorteo, supervisará el desarrollo del acto y dejará constancia de los resultados mediante la correspondiente acta.

Se celebrará un sorteo independiente por cada cupo. Los distintos sorteos podrán realizarse consecutivamente dentro de un mismo acto público, siempre que cada promoción y cupo se identifiquen de manera clara y sus resultados queden individualizados.

Base 17. Procedimiento de selección aleatoria

Para cada cupo se utilizará el sistema notarial habilitado[1] para generar resultados aleatorios a partir de la relación cerrada de solicitudes participantes. El procedimiento permitirá identificar las solicitudes seleccionadas para las viviendas disponibles y establecer el orden que corresponda a las restantes solicitudes.

El resultado obtenido mediante el sorteo se relacionará con las viviendas previamente asignadas a cada cupo y se incorporará al procedimiento de adjudicación. La correspondencia entre las solicitudes seleccionadas y las viviendas concretas se determinará a partir del resultado notarial y de la relación de viviendas del cupo.

Dentro de cada cupo, todas las solicitudes admitidas participarán en igualdad de condiciones. El orden de preferencia entre promociones no alterará el resultado aleatorio de cada sorteo, sino que se aplicará posteriormente para resolver las adjudicaciones múltiples.

Base 18. Incidencias durante el acto

Si se detecta una incidencia que afecte a la identificación de las solicitudes, a las viviendas incluidas, al resultado aleatorio o a las garantías de igualdad y transparencia, el sorteo del cupo afectado se interrumpirá hasta que la Dirección General de Vivienda y la persona notaria determinen la actuación procedente.

Cuando la incidencia afecte al seguimiento público en directo, se intentará restablecer la retransmisión o facilitar un enlace alternativo. Si la interrupción impide garantizar adecuadamente la publicidad del acto, se valorará su suspensión o reanudación y se informará a la ciudadanía a través del trámite oficial.

5. Adjudicación y listas de espera

Base 19. Asignación de viviendas

Finalizados los sorteos, sus resultados se incorporarán a la aplicación informática Censo de solicitantes de vivienda protegida de Navarra para realizar la adjudicación de las viviendas correspondientes a cada cupo. En una primera fase, las viviendas se asignarán a las solicitudes que hayan resultado seleccionadas en el sorteo respectivo.

La adjudicación resultante quedará condicionada a la comprobación de los requisitos exigibles, a la resolución de las alegaciones que correspondan y a las restantes actuaciones necesarias para la formalización del contrato.

[1] Referencia técnica del sistema notarial: *El software utilizado para el sorteo emplea un servicio de entropía cuántica que proporciona una fuente de aleatoriedad basada en fenómenos físicos genuinamente impredecibles. La entropía cuántica se obtiene mediante la medición de fenómenos físicos descritos por la mecánica cuántica, como determinados comportamientos de fotones individuales o el ruido cuántico en dispositivos semiconductores. La salida bruta obtenida de estas mediciones se somete posteriormente a procesos de extracción de entropía y acondicionamiento, con el objetivo de eliminar posibles sesgos y obtener una secuencia con una distribución estadística uniforme. De este modo, el sistema proporciona números aleatorios de alta calidad estadística.*

Base 20. Solicitudes seleccionadas en varias promociones

Si una misma solicitud resulta inicialmente seleccionada en más de una promoción, se mantendrá únicamente la adjudicación correspondiente a la promoción de mayor preferencia, de acuerdo con el orden indicado al realizar la selección.

Las viviendas liberadas como consecuencia de esta comprobación se adjudicarán a las siguientes solicitudes que figuren en las listas de espera del cupo correspondiente, respetando el orden obtenido en el sorteo. Las personas que ya hayan obtenido una vivienda dejarán de figurar en las listas de espera de las demás promociones.

Base 21. Formación y utilización de listas de espera

Cuando existan más solicitudes participantes que viviendas disponibles, se constituirá una lista de espera para cada cupo con las solicitudes que no hayan obtenido adjudicación, conforme al orden resultante del sorteo y a las comprobaciones posteriores.

Las listas de espera se utilizarán para cubrir las viviendas que queden disponibles por adjudicaciones múltiples, renuncias, incumplimientos de requisitos u otras incidencias. Cada vivienda se ofrecerá a la siguiente solicitud válida de la lista correspondiente a su cupo.

Base 22. Publicación de la lista inicial

Una vez incorporados los resultados y realizada la asignación, la Dirección General de Vivienda publicará la lista inicial de personas adjudicatarias.

La publicación se realizará a través del trámite de elección y adjudicación de promociones de vivienda protegida del Gobierno de Navarra. No se realizarán comunicaciones individuales del resultado.

Los listados identificarán el resultado mediante el código de participación y contendrán únicamente la información necesaria para que cada persona pueda consultar su situación.

Base 23. Alegaciones y lista provisional

Una vez publicada la lista inicial de personas adjudicatarias se abre un periodo de diez días hábiles para la presentación de alegaciones.

Las alegaciones serán valoradas de acuerdo con la normativa aplicable y con la documentación del procedimiento en diez días hábiles. Una vez resueltas, se aprobarán y publicarán en el mismo trámite los listados provisionales de personas adjudicatarias que correspondan.

Una vez resueltas, se aprobarán y publicarán los listados provisionales de personas adjudicatarias a través del trámite de elección y adjudicación de promociones de vivienda protegida del Gobierno de Navarra. Si has resultado adjudicataria en esta lista, se contactará con dichas personas para solicitarles la documentación acreditativa.

Base 24. Acreditación de requisitos y formalización

Las personas que resulten adjudicatarias deberán presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos en un plazo máximo de diez días hábiles desde la publicación de dicha lista.

La falta de presentación de la documentación, el incumplimiento de los requisitos o la renuncia a la vivienda producirán los efectos previstos en la normativa y permitirán ofrecer la vivienda a la siguiente solicitud válida de la lista de espera.

Base 25. Renuncia a la vivienda adjudicada y sus efectos

La renuncia dejará sin efecto la adjudicación y la vivienda se ofrecerá a la siguiente solicitud que corresponda conforme a la lista de espera del cupo.

La persona que desee renunciar deberá comunicarlo por un medio que permita dejar constancia y aportar, en su caso, la documentación que justifique la causa mediante correo o contacto con Nasuvinsa o el Servicio de Vivienda. La Dirección General de Vivienda o la entidad competente valorará la renuncia conforme a la normativa; la mera alegación de una dificultad, sin acreditación suficiente, no evita por sí misma los efectos de exclusión. Así mismo, si la adjudicación corresponde a una inscripción conjunta, la exclusión del Censo durante dos años por una renuncia no justificada afectará solidariamente a ambas personas integrantes de la inscripción, aunque la renuncia sea comunicada únicamente por una de ellas.

Se considerarán justificadas las causas previstas en la normativa y debidamente acreditadas. Entre ellas se encuentran el retraso en la entrega no imputable a la persona adjudicataria; la falta de correspondencia con las preferencias cuando se ofrezca una vivienda vacante; que la renta mensual, descontada la subvención que pudiera corresponder, supere el 35 % de los ingresos anuales de la persona solicitante; y la pérdida de empleo o empeoramiento laboral. Su valoración corresponderá al órgano competente.

Cuando la vivienda adjudicada en régimen de arrendamiento o arrendamiento asequible se ajuste a las preferencias de la persona solicitante y la renuncia no esté justificada, procederá la exclusión del Censo durante dos años, contados desde el inicio del correspondiente procedimiento de adjudicación de viviendas.

La exclusión se tramitará mediante el procedimiento correspondiente, garantizando la posibilidad de presentar alegaciones y la resolución por el órgano competente.

6. Condiciones finales

Base 26. Promociones de alquiler joven

Las promociones identificadas como alquiler joven se someterán al sistema de sorteo respecto de las viviendas incluidas en su reserva general. Solo podrán participar las personas que cumplan la edad máxima y los restantes requisitos establecidos para cada promoción.

La edad máxima que figure en las condiciones de la promoción tendrá carácter incluyente. Por ejemplo, cuando se establezca una edad máxima de treinta y cuatro años, podrán participar quienes tengan treinta y cuatro años, pero no quienes hayan cumplido treinta y cinco.

Base 27. Protección de datos personales

Responsable del tratamiento. Dirección General de Vivienda del Gobierno de Navarra. Puede contactarse con el órgano responsable mediante los registros administrativos habilitados por el Gobierno de Navarra.

Finalidad. Gestionar el Censo y este procedimiento de adjudicación: registrar y comprobar la participación, verificar requisitos, realizar el sorteo y la asignación, publicar resultados, formar y gestionar listas de espera, tramitar alegaciones y renuncias y efectuar las actuaciones necesarias para la formalización de los contratos.

Base jurídica. El tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público y para el ejercicio de poderes públicos, conforme al artículo 6.1.e) del Reglamento (UE) 2016/679, la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, y la demás normativa aplicable.

Destinatarios y accesos. Los datos no se cederán a terceras personas salvo obligación legal. Podrá acceder a ellos la persona notaria en el ámbito de sus funciones, con las garantías exigidas. No se prevén transferencias internacionales de datos.

Conservación. Los datos personales se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. Será de aplicación lo dispuesto en la normativa de archivos y documentación.

Publicación y minimización. El sorteo y los listados utilizarán códigos de participación. No se publicarán nombres y apellidos, documentos de identidad, datos económicos o familiares ni otra información que no sea necesaria. La retransmisión evitará mostrar pantallas internas o documentación del expediente.

Tratamiento automatizado. La aplicación utilizará los criterios publicados en estas bases y el resultado aleatorio del sorteo para realizar la asignación. El procedimiento está sometido a comprobación administrativa, supervisión notarial y posibilidad de alegación; no se utilizarán los datos para elaborar perfiles con fines distintos de la adjudicación.

Derechos y reclamaciones. Las personas interesadas pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación, cuando procedan, en el siguiente trámite.

Asimismo, tienen derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, pudiendo con carácter previo presentar una reclamación ante la Unidad Delegada de Protección de Datos del Gobierno de Navarra (dpd@navarra.es).

Información adicional: protección de datos del Gobierno de Navarra.

Base 28. Interpretación y condiciones particulares

La interpretación y aplicación de estas bases generales corresponde a la Dirección General de Vivienda, sin perjuicio de las funciones de la persona notaria y de los derechos de información, alegación y recurso de las personas interesadas.

Las bases generales se publicarán en el trámite oficial y serán aplicables a los procesos cuyo detalle específico remita expresamente a ellas.