

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA

Contenido:

Estimad@ asociad@:

En la última circular ya os informamos de la publicación de dos de los Decretos más esperados vinculados al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobados en el Consejo de Ministros del 5 de octubre y, publicados en el BOE del día 6. Se trata del RDL 19/2021 de **medidas urgentes de impulso a la actividad de rehabilitación edificatoria**, a través de **incentivos** para mejorar la eficiencia energética de los edificios y residencias a cargo del PRTR por un lado y, del Real Decreto 853/2021, por **el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social** que concede **ayudas a las CC.AA.** para la rehabilitación y construcción de vivienda social y que es objeto de esta Circular específica. Se ha intentado ya no realizar un análisis científico sino el sistematizar la norma para facilitar su comprensión, norma muy elaborada y de amplio contenido. Seguidamente analizamos la referida normativa:

- Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 239, de 06/10/2021.

Será objeto de una Circular específica que emitiremos en los próximos días

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-16233-consolidado.pdf>

REAL DECRETO 853/2021 DE 8 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS EN MATERIA DE SEGURIDAD SOCIAL Y OTRAS MEDIDAS FISCALES DE APOYO SOCIAL

1.- INTRODUCCIÓN Y ASPECTOS GENERALES

1.1.- CONTENIDO Y FINALIDAD

El **nuevo instrumento de recuperación Next Generation EU**, como indica el **Preámbulo del Real Decreto** (RD en adelante), permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes y, en este contexto, se aprobó el 7 de octubre de 2020 el marco general del **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España**, que traza la hoja de ruta para la modernización de la economía española. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por el **Real Decreto-ley 36/2020**, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

El **componente 2 del Plan** de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España **tiene como principal objetivo activar en España, en línea con la «Oleada de renovación para Europa»** marcada por la Comisión Europea en su Comunicación de 14 de octubre de 2020, un



sector de la rehabilitación que permita generar empleo y actividad en el corto plazo y que garantice un ritmo de renovación sostenible del parque edificado en el medio y largo plazo. Como objetivo específico busca conseguir unas tasas de rehabilitación energética que permitan adelantar el cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, en el marco de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE). “Asimismo, la renovación del parque de vivienda y de edificios apuesta por **enfoques integrales**, de modo que **la mejora de la eficiencia energética y la integración de fuentes de energía renovable se acompañe de una mejora de la accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y la digitalización de los edificios.**” (Apartado II Preámbulo del RD).

En el marco del componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, **son objetivos de este Real Decreto:**

- a) **Impulsar la implementación de la Agenda Urbana Española** y, de forma específica, la actividad de rehabilitación como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción e inmobiliario y en el cumplimiento de los compromisos europeos y nacionales en materia de energía, clima y digitalización, con una enorme potencialidad, tanto por las condiciones de antigüedad y conservación del parque edificatorio, como por su capacidad de creación de puestos de trabajo.
- b) En el marco de implementación de la Agenda Urbana, cumplimiento a través de sus programas y entre otros, de los siguientes **principios clave: eficiencia energética; asequibilidad en el acceso a la vivienda; descarbonización e integración de renovables; ciclo de vida y circularidad**; así como elevados niveles ambientales y de salud.
- c) **Lucha contra la pobreza energética**: los programas de ayudas a la rehabilitación y construcción de vivienda social que desarrollan este plan atienden a la realidad económica y social de los hogares, y a sus particulares circunstancias, con especial atención a la problemática social de la pobreza energética.
- d) **Renovación y mejora de viviendas y entornos residenciales**: el plan contempla herramientas para impulsar la rehabilitación del parque residencial edificado de comunidades autónomas y entidades locales, con vocación ejemplarizante, en aras de la reducción de consumo de energía y de las emisiones.
- e) **Descarbonización de la calefacción y la refrigeración**: los programas de rehabilitación del plan impulsan la reducción del consumo de calefacción y refrigeración mediante actuaciones que reduzcan su demanda y mejoren el rendimiento energético de estas instalaciones fomentando la sustitución de los combustibles fósiles por energías renovables.
- f) **Contribuir a la digitalización del sector edificatorio en las actuaciones de rehabilitación y la promoción de vivienda en alquiler social**, favoreciendo la generación de unas bases y dinámica de crecimiento y consolidación del sector que continúe en el medio y el largo plazo.
- g) Contribuir al impulso de los ámbitos emblemáticos de la Unión Europea y, en particular, a la **«Activación»**, puesta en marcha temprana de tecnologías limpias con perspectivas de futuro y aceleración del desarrollo y el uso de energías renovables y la **«Renovación»** para la mejora de la eficiencia energética de los edificios públicos y privados.
- h) **Generar el modelo de gestión del agente rehabilitador** y fomentar la agrupación de los distintos servicios para la ejecución de las rehabilitaciones a través de un único agente o gestor, **modelo «llave en mano»**.

De acuerdo con su **artículo 1** el **objeto esencial** es **regular los programas de ayuda en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social**, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y, específicamente, en relación con las siguientes inversiones, incluidas en el componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana».



- C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales»
- C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes».

El **Artículo 2**, regula los distintos **Programas** regulados por el Real Decreto, que son los siguientes:

- 1) Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
- 2) Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación
- 3) Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
- 4) Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- 5) Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
- 6) Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

La **financiación** de los referidos programas se implementa, por un lado mediante la financiación estatal y por otro de las Comunidades Autónomas y Entes Locales, se analizará:

**a) Financiación estatal:** Se determina en las correspondientes Leyes de Presupuestos, estableciendo **el artículo 5** la siguiente distribución por programas:

- En la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el **año 2021**, se destinará una cuantía de 1.151 millones de euros a atender las subvenciones de los **programas de ayuda 1 a 5**. Estableciendo el RD la distribución por CC.AA.
- En los **ejercicios 2022 a 2026** la dotación presupuestaria destinada **a los 6 programas**. En las leyes de Presupuestos correspondientes.

**b) Financiación Autonómica y Local:** Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, así como las entidades locales podrán realizar las aportaciones complementarias que consideren en cada ejercicio para actuaciones financiadas con cargo a los programas, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas, ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

## **1.2.- GESTIÓN Y CONTROL DE LAS AYUDAS**

La gestión se desarrolla en un doble plano administrativo, en primer lugar, por el MITMA y por otro las CC.AA. y Ciudades Autónomas.

### **1.2.1.- MITMA**

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana **transferirá fondos** a las comunidades autónomas y las ciudades Ceuta y Melilla para atender a las ayudas de los programas mediante **“Resoluciones de transferencia de crédito”**.

El **contenido** de las Resoluciones será el siguiente;

- a) La previsión de los recursos financieros a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la obligación de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de cumplir los objetivos asignados.
- b) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada administración para su ejecución, cumpliendo la normativa aplicable en materia del MRR y del PRTR.
- c) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas administraciones, incluyendo la implantación



de sistemas informáticos de uso compartido

- d) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- e) La inclusión, en todo caso, en la promoción, publicidad e información de las actuaciones financiadas con cargo a los programas de ayuda de este real decreto y en la documentación facilitada a los destinatarios últimos, realizada por cualquiera de las administraciones públicas, de la imagen institucional del Gobierno de España - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y de la Unión Europea.
- f) La inclusión de mención expresa en las resoluciones de concesión de las ayudas de estar financiadas con cargo a fondos europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia con la colaboración del Gobierno de España.

### **1.2.2.- Comunidades Autónomas y Ciudades Autónomas**

En primer lugar, deberán **aceptar las transferencias** que deberá ser comunicada al referido Ministerio en el plazo que se determine en dicha resolución.

Además de ello, le corresponden a sus órganos competentes las siguientes **actuaciones**:

- a) **La tramitación y resolución de los procedimientos de concesión** dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y conforme a lo dispuesto en las correspondientes resoluciones de transferencia de crédito.
- b) **El pago de las ayudas** reguladas y la gestión del abono de las subvenciones una vez se hayan reconocido.
- c) **Asegurar y garantizar el cumplimiento por parte de los destinatarios últimos** de las ayudas **de los requisitos** previstos en este real decreto y de la normativa española y de la UE que le sea de aplicación, **a través de sus respectivas convocatorias**,
- d) **Conservar los documentos originales, justificativos de la actuación realizada y de la aplicación de los fondos recibidos**, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.

### **1.2.3.- Control y seguimiento de las ayudas**

**Los Órganos competentes para el seguimiento de los programas de ayuda regulados en este real decreto son los siguientes:**

- a) **Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo. Le Corresponde el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados** de las ayudas del RD, proponiendo al MITMA cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.
- b) **Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo. Está constituida** por los directores generales competentes en la materia de cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla, y será presidida por el titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del MITMA. **Le corresponde el seguimiento, control y evaluación de las ayudas** reguladas en este real decreto, para lo que se convocará al menos semestralmente durante la ejecución de este.
- c) **Comisión bilateral de seguimiento. Estará constituida** por el Director General de Vivienda y Suelo del MITMA (que la presidirá) y por el titular del órgano competente en la materia de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

Le corresponde **velar por el adecuado destino de los fondos transferidos** por el Ministerio para la ejecución de las ayudas de este real decreto, **pudiendo acordar reajustes en el reparto de la financiación inicialmente previstas** en y entre los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en su financiación global, respetando siempre el



marco general establecido en este real decreto y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada año sobre el compromiso presupuestado o adquirido por el Ministerio.

### **1.3.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN AYUDAS**

#### **1.3.1.- Primer nivel: MITMA – CC.AA. y Ciudades Autónomas**

Se establece el **mecanismo de concesión directa** a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, basado en la colaboración que estas pueden desarrollar en la gestión de los fondos, con arreglo a criterios ajustados a los principios constitucionales y al orden de distribución de competencias, por lo que son las responsables de los procedimientos de concesión de ayudas, según se establece en este real decreto.

**Además**, este Real Decreto **tiene por objeto establecer las normas especiales que pueden considerarse como bases reguladoras o directamente incorporadas**, en su caso, **a las bases reguladoras de las subvenciones** que, a su amparo, otorguen las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla. Ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 28, apartados 2 y 3, de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el artículo 67 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

#### **1.3.2.- Segundo nivel: en CC.AA. Procedimiento de concesión**

El RD distingue **dos tipos de procedimiento** de concesión de las ayudas de las CCAA a los beneficiarios de las mismas, bien mediante **adjudicación directa** o **mediante procedimiento concurrencial**, en función del programa de que se trate.

El **Preámbulo** del RD es claro, indica en su Apartado Vº que <<**Los programas de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, de apoyo a las oficinas de rehabilitación y de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes**, precisan que su impulso corresponda a una administración pública, o un ente u organismo perteneciente al sector público institucional, y requerirán el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento suscrito por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, con la participación, en su caso, del ayuntamiento correspondiente. **No se requerirá por tanto convocatoria pública** en estos programas, sino que las ayudas se podrán conceder a los destinatarios últimos **de forma directa** conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por concurrir razones de interés social y económico.

..../..

**Sin embargo, para los programas de ayudas relativos a las actuaciones de rehabilitación a nivel edificio, de mejora de eficiencia energética de viviendas y a la elaboración del libro del edificio** existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, como beneficiarias directas de las mismas, **realizarán convocatorias de ayudas** para estos programas, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones. Estas convocatorias servirán como mecanismos de concesión de las ayudas a los destinatarios últimos de las mismas>>. Estas administraciones territoriales **deberán realizar sus convocatorias de ayudas conforme a lo establecido por el Real Decreto**, designando el órgano competente para instruir y resolver el procedimiento de concesión de las ayudas y, en su caso, establecer la reserva de presupuesto correspondiente para la realización por su parte de inversiones directas para la ejecución de las actividades subvencionadas. Serán subvencionables las actuaciones que se realicen y cumplan los requisitos establecidos en cada programa hasta la finalización de la vigencia de estos.

**En resumen**, con las especialidades que se analizarán posteriormente, la **clasificación de procedimientos de adjudicación** en relación con los programas son los siguientes:



CLASES DE PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE AYUDAS	
Procedimiento	Programa
Adjudicación directa	Ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio. Apoyo a las oficinas de rehabilitación Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes
Procedimiento concurrencial	Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de las ayudas del programa, en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el incumplimiento de los hitos, objetivos, plazos, o cualquier otro aspecto de la normativa que esté vinculada al PRTR, conforme al artículo 7. Séptima de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado será causa de inicio de **procedimiento de reintegro** de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, desde el momento del pago de la subvención, aplicándose el procedimiento de reintegro regulado en el capítulo II del título II de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

#### 1.4.- **BENEFICIARIOS**

El RD prevé **distintos sujetos intervinientes**, por un lado, los denominados “**Beneficiarios Directos**” y los “**Destinatarios últimos**” y por otro las “**Entidades colaboradoras**” y los “**Agentes y gestores de la rehabilitación**”. Los analizaremos, si bien con carácter general y previo, hay que indicar que tanto los beneficiarios y destinatarios últimos tendrán garantizarán el pleno cumplimiento del principio de «**no causar un perjuicio significativo al medio ambiente**» (principio de no significant harm - DNSH) y el **etiquetado climático y digital**, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR),

- A. Beneficiarios Directos: de acuerdo con el artículo 6 son Beneficiarios directos las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, que podrán otorgar el importe de las mismas a los destinatarios últimos, según lo dispuesto en cada uno de los capítulos correspondientes del RD, en los que se determinan las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales destinatarios últimos de las ayudas, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las mismas.**

Las comunidades autónomas, como beneficiarias directas de estas ayudas, no desarrollan ninguna actividad económica que pueda alterar las condiciones de competencia de mercado entre los estados miembros de la Unión Europea, no obstante, deberán realizar un seguimiento detallado y particularizado del presupuesto recibido, que permita verificar el cumplimiento de los límites, condiciones e intensidades de ayuda a otorgar establecidos por la normativa europea de ayudas de estado, aplicando asimismo cualquier norma o reglamentación que resulte aplicable para la gestión y ejecución tanto al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, como al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

- B. Destinatarios últimos: Son aquellos a los que le son destinadas las cantidades correspondientes a las ayudas en función del programa podrán ser **personas físicas y jurídicas privadas o públicas** e incluso las propias **comunidades autónomas y las****



**ciudades de Ceuta y Melilla** que pueden no sólo destinar los créditos correspondientes a los destinatarios últimos previstos en el mismo, según lo que se determine en sus respectivas convocatorias, sino también, en su caso en calidad de beneficiarias, ser quienes ejecuten las propias actividades objeto de las ayudas, a través de las inversiones directas que pudieran efectuar con cargo a tales créditos, y de acuerdo con la previa reserva de presupuesto que pudieran establecer.

Igualmente, como indica el **artículo 13**, pueden ser **considerados destinatarios últimos** de las ayudas **quienes asuman la responsabilidad de la ejecución** integral del ámbito del ERRP, es decir, el Promotor que gestione la actuación.

La figura del Destinatario Último se configura en base a la aplicación las siguientes **reglas de carácter general**:

- Tendrán la consideración de beneficiarios de la subvención, a efectos de las obligaciones recogidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones
  - Deben acreditar no encontrarse incursos en las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario de subvenciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de la letra e) del referido artículo, relativa a la obligación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social, para los programas 1, 3, 4 y 5, como consecuencia de la naturaleza y objetivos de las subvenciones reguladas en este real decreto en el marco de tales programas.
  - Cuando los destinatarios últimos de las ayudas sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, con excepción de las comunidades de propietarios, deberán hacerse constar expresamente tanto en la solicitud como en la resolución de concesión los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos. En cualquier caso, debe nombrarse representante o apoderado único de la agrupación con poderes bastantes.
  - Cuando los destinatarios últimos de las ayudas sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla obtendrán la información necesaria relativa a la determinación de los ingresos mediante el sistema de suministro de información y certificados tributarios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). En caso de no autorizar la consulta, el interesado deberá acompañar a su solicitud el certificado de IRPF.
  - Los destinatarios últimos de las ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.
  - Los destinatarios últimos de las ayudas estarán obligados a acreditar la titularidad real, a autorizar la cesión de datos cuando sea necesario, así como a aportar todas las declaraciones responsables que se exijan por las autoridades competentes, conforme a la normativa nacional y europea.
- C. Entidades colaboradoras**: Es el sujeto público o privado que realizarán las actuaciones que se les encomienden en apoyo a los órganos de las Comunidades Autónomas para la gestión de los fondos, incluyendo la transferencia o entrega de los

mismos a los destinatarios últimos, pudiendo se confiada dicha actuación a una o varias entidades colaboradoras (**Artículo 7**).

**Serán las comunidades autónomas** y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán establecer los **criterios y las funciones a desarrollar** por parte de las entidades colaboradoras que puedan operar como tales en su ámbito territorial.

**Podrán actuar como entidades colaboradoras** en la gestión de estas ayudas:

- a) **Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.**
- b) **Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las administraciones públicas.**
- c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.
- e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

Como **características especiales** de su actuación hay que destacar las siguientes:

- Los fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora que los administra.
- En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme. Cuando el interesado autorice la cesión de información, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida por ello, la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

**D. Agentes y gestores de la rehabilitación:** Es la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que pueda realizar las distintas actuaciones recogidas en los distintos programas con el objeto de facilitar modelos tipo «**llave en mano**» a propietarios y comunidades de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios de edificios de vivienda. A tal fin estas administraciones posibilitarán su participación en la aplicación de los recursos transferidos y en las convocatorias la participación de estos agentes o gestores de la rehabilitación.

Sus **funciones** serán las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla las que las determinen de forma concreta, si bien en el artículo 8, se enumeran las siguientes:

- Impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas, mediante mecanismos de cesión de derecho de cobro o similares,
- Acceso a la financiación
- Elaboración de documentación o proyectos técnicos
- Otras actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación o



mejora que puedan ser objeto de financiación a través de alguno de los programas recogidos en este real decreto.

La actuación de estos agentes y gestores **exigirá** que aporten un documento que acredite el **acuerdo con la propiedad**, comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, que les **faculte y autorice a actuar como tales**, si bien su participación no exime al destinatario último de cumplir todas las obligaciones que le incumben, sin perjuicio de la responsabilidad que, además, pueda exigirse a dicho agente o gestor.

Tras consultas al MITMA las **es compatible** que **una misma persona** jurídica pública (**Gestor/Promotor Público**) o privada pueda **asumir conjuntamente ambos cometidos**, es decir, **constituirse como oficina de Rehabilitación y a la vez se Agente y Gestor de la rehabilitación**.

### **1.5. REQUISITOS TEMPORALES**

Los **plazos establecidos para todos los programas** tanto el **Plazo para la ejecución**, como el de **Plazo Justificación de las actuaciones** son, con carácter general, **los mimos para los distintos programas**, en concreto los siguientes:

- 1) **Plazo de finalización**: Las actuaciones objeto de financiación de los distintos Programas deberán estar finalizadas antes del día **30 de junio de 2026**.
- 2) **Plazo de justificación**: La documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con anterioridad al **31 de diciembre de 2026**.

La **Documentación justificativa** de las actuaciones correspondientes de regular específicamente en cada uno de los programas, siendo esencialmente la siguiente la que debe ser aportada al MITMA es la siguiente:

- a) Certificado expedido y suscrito por el director general competente en materia de vivienda, urbanismo o de rehabilitación edificatoria en su caso, de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que certifique la finalización completa de las actuaciones objeto de la subvención con pronunciamiento expreso de su realización conforme a las exigencias de este real decreto. En este certificado se relacionarán los importes de la inversión efectivamente ejecutada por partidas y los importes correspondientes a las ayudas recibidas, acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios.
- b) Verificación de la mejora en términos de eficiencia energética o de los distintos aspectos exigidos en el programa específicos en la forma determinada en los mismos.

No obstante ello, el MITMA podrá exigir la presentación **de cualesquiera otros informes o documentos justificativos**.

## **2. PROGRAMA DE AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE BARRIO**

### **2.1.- OBJETO**

El Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio tiene como **objeto** la financiación de la realización conjunta de una serie de obras de rehabilitación de edificios y espacios públicos en los denominados **Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP)**.

**Comprende las siguientes obras** que deben realizarse de forma conjunta:



- a) Obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares.
- b) Obras de urbanización o reurbanización de espacios públicos.

## 2.2.- REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN

Las analizaremos por separado los **requisitos** exigidos distinguiendo entre los requisitos de naturaleza material, o de las propias actuaciones y los de carácter formal.

### 2.2.1.- Requisitos materiales

**A) Requisitos de los ERRP:** Deberán cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

- Tratarse de un barrio o zona previamente delimitada territorialmente por acuerdo de la administración autonómica o local correspondiente
- Podrán delimitarse en municipios de cualquier tamaño de población.
- Podrá ser continuo o discontinuo.
- Deberá tener como uso principal el residencial de vivienda (50 % de la superficie construida sobre rasante o de la edificabilidad resultante según el planeamiento vigente).

**B) Requisitos de los edificios objeto de rehabilitación:** Deberán cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

**1º. Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar.** Regulando la norma una serie de condiciones específicas en relación a este requisito, en concreto:

- Incluirse el Libro del edificio existente para la rehabilitación o, en su defecto, un estudio sobre el potencial de mejora del edificio o vivienda.
- Incluir un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción que deberá cumplir una estrictas condiciones exigidas por el RD.

En el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

**2º. Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad** y, en particular, demostrarán que están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización. y reciclaje

**3º. Retirar aquellos productos de construcción que contengan amianto.** Esta se hará de forma legalmente adecuada del edificio o del ámbito objeto de la actuación.

**4º. Requisitos específicos en edificios de tipología residencial colectiva:**

- **Tener uso preponderante residencial de vivienda:** al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles.
- **Contar con las correspondientes autorizaciones para actuar:** En concreto con:
  - El acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas
  - En los casos de edificios de propietario único, la autorización de éste.
  - En edificios públicos con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

### **2.2.2.- Requisitos formales**

**El artículo 12 del RD exige la adopción de un** acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento para la gestión de los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada, si bien se requiere como paso previo que las CCAA y las ciudades Autónomas remitan al MITMA una Propuesta de Actuaciones en ERRP. Se analizará.

#### **A) Propuesta de Actuaciones en ERRP por CC.AA.**

Con carácter previo al acuerdo las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al MITMA las propuestas de actuaciones en ERRP que pretendan financiar con cargo al programa.

Esta propuesta se compondrá de la **siguiente documentación**:

- a) La delimitación cartográfica del ERRP:** Será en formato digital, a ser posible, en un fichero «shape» georreferenciado y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en el ERRP sobre los que se va a actuar.
- b) Una memoria-programa:** Constará, al menos, los siguientes documentos:
- 1º.** Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del ERRP.
  - 2º.** Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal.
  - 3º.** Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística.
  - 4º.** Una memoria de viabilidad económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios.
  - 5º.** Una memoria técnica en la que se identifiquen los objetivos energéticos y medioambientales de la propuesta de actuación.
  - 6º.** Plan de realojo temporal y retorno, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.
  - 7º.** Informe sobre los criterios aplicados para la selección del ERRP.

Los **ERRP que procedan de áreas de rehabilitación definidas en planes estatales de vivienda** podrán utilizar de base la documentación aportada al plan estatal, siempre que se justifiquen los requisitos establecidos para este programa y, en particular, los relativos a la mejora de la eficiencia energética.

#### **B) Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento**

En las comisiones bilaterales de seguimiento, las **CC.AA. y el MITMA suscribirán** los correspondientes acuerdos en los que se definirán cada uno de los ERRP que vayan a ser objeto de las ayudas de este programa.

En relación a los **Ayuntamientos afectados** se fija un doble sistema de participación:

- En el supuesto de que sea **un único ayuntamiento** en cuyo término municipal se ubique el ERRP suscribirá el referido acuerdo
- En caso de ámbitos que afecten a **varios municipios**, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma de que se trate, debiendo esta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.



El **contenido del acuerdo** es el siguiente:

- Se fijan las anualidades correspondientes a la aportación del MITMA y del resto de administraciones, instituciones o agentes participantes.
- A título informativo, la administración o administraciones, organismos y entidades dependientes de ellas que vayan a responsabilizarse de la ejecución de la actuación
- La necesidad de que las ayudas, o parte de estas, sean concedidas de forma directa en favor de las administraciones que se responsabilicen, sin perjuicio de las fórmulas que se establezcan para la participación del agente o gestor de la rehabilitación a que se refiere el apartado segundo del artículo 13.

Las entidades gestoras de los ERRP fomentarán la adjudicación de los proyectos de arquitectura y/o urbanización conforme al procedimiento establecido en los artículos 183 a 187 de la Ley de contratos de Sector Público; en todo caso la calidad arquitectónica y del espacio urbano, así como la reducción del impacto medioambiental (utilizando materiales y soluciones constructivas de bajo impacto) deberán ser criterios de valoración en la adjudicación de los proyectos de urbanización, así como en los de rehabilitación en el caso de que la redacción del proyecto sea adjudicada por una entidad o administración pública.

### **2.3.- BENEFICIARIOS**

Se establece una especialidad demandada específicamente por los Gestores Públicos, en el **artículo 13**, y es la posibilidad de que **puedan ser considerados destinatarios últimos de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito del ERRP delimitado para la actuación, es decir, el Promotor Público que gestione la actuación.** Especificando que Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios destinatarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y la responsabilidad asumida por cada uno.

Las **características específicas** de la regulación, además de la indicada son las siguientes:

- Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo a que se refiere el artículo 8.3 del real decreto.
- Los destinatarios últimos o, en su caso, el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.
- Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de esta, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre propiedad horizontal.

### **2.4.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN**

Como ya se ha visto al analizar en las condiciones generales de las ayudas, al precisar que su impulso corresponda a una administración pública, o un ente u organismo perteneciente al sector público institucional, y requerir el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, **no requerirá convocatoria pública en estos programas**, sino que podrá realizarse directamente, como se indica en el Preámbulo de la norma *“Lógicamente, la actuación en barrios, especialmente en la urbanización de espacios públicos o cuando la administración rehabilite los edificios por autorización de los propietarios (frecuentemente en ámbitos de vulnerabilidad social o económica) no es compatible con la convocatoria pública salvo que la administración gestora decida abrir un procedimiento de concurrencia para la gestión del ámbito”*.

Indicado ello, los **procedimientos** para la concesión de ayudas, establecidas en el **artículo 16**, son los siguientes:



- 1) **Adjudicación directa:** Cuando así lo decida, la comunidad autónoma podrá ejecutar directamente las actuaciones a través de los instrumentos jurídicos que corresponda. Es decir, se podrán conceder a los destinatarios últimos de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por concurrir razones de interés social y económico.

En este caso se establecen dos especialidades:

- La conveniencia del procedimiento de concesión directa deberá ser recogida expresamente en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.
- Cuando el gestor o agente de la rehabilitación del ERRP sea una entidad privada, solo se podrá acordar la concesión directa de las ayudas cuando dicho agente acredite el acuerdo de los propietarios de, al menos, el 50 % de los edificios del ámbito de uso predominantemente residencial.

- 2) **Procedimiento concurrencial:** Cuando no se considere adecuada la adjudicación directa. En estos casos se establece la exigencia de las siguientes publicaciones:

- La normativa reguladora del programa en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda
- Las licitaciones que estén vinculadas a los proyectos objeto de subvención, deberán publicarse en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

**Otorgamiento** de las ayudas será **por orden de presentación** hasta el agotamiento del presupuesto.

## 2.5.- AYUDAS ECONÓMICAS

### 2.5.1.- Presupuesto protegible (art 15)

Las **actuaciones subvencionables** con cargo a este programa son:

- 1) **Las actuaciones de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda** con los límites establecidos en el artículo siguiente, siempre que se obtenga una reducción al menos del 30 % del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética.

Igualmente se establecen una serie de precisiones en relación a edificios situados en las zonas climáticas C, D y E, Los edificios protegidos oficialmente en los que estén limitadas las actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente térmica y en los edificios en los que se hayan realizado en los últimos cuatro años intervenciones de mejora de la eficiencia energética.

- 2) **Las actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico en el ámbito delimitado por el ERRP complementarias** al desarrollo de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en los edificios residenciales.
- 3) **La prestación de servicios de oficina de rehabilitación, tipo «ventanilla única»** que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP.

Precisiones en relación a la **repercusión de gastos** de las actuaciones subvencionables:

- **Se incluirán** aquellos gastos necesarios para el desarrollo del conjunto de actuaciones anteriores, incluyendo los de la gestión inherente al desarrollo de las actuaciones y los gastos asociados los de honorarios de los profesionales intervinientes, los de redacción de los proyectos y dirección de obra, certificados e informes técnicos, los derivados de la tramitación administrativa, actuaciones de realojo temporal de ocupantes,

acompañamiento social y otras similares, vinculadas a las actuaciones de desarrollo del ERRP.

- **No se consideran costes subvencionables** los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

### 2.5.2.- Cuantía de las ayudas

La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar La cantidad obtenida de multiplicar el porcentaje máximo establecido por el coste de las actuaciones subvencionables.

Estos porcentajes son los siguientes:

- a) **Por viviendas:** Las siguientes cantidades por viviendas en función de su ahorro en consumo de energía primaria no renovable conseguido mediante la actuación incrementada, en su caso, por la cuantía de ayuda por metro cuadrado de superficie construida sobre rasante de local comercial u otros usos distintos a vivienda.

Ahorro energético conseguido con la actuación	Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación	Vivienda	Locales comerciales u otros usos
		Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros)	Cuantía máxima de la ayuda por m <sup>2</sup> (euros)
$30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$	40	8.100	72
$45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	65	14.500	130
$\Delta C_{ep,nren} \geq 60\%$	80	21.400	192

Estas cuantías se ven incrementadas en dos supuestos:

- Cuando se identifiquen **situaciones de vulnerabilidad** económica en alguno de los propietarios o usufructuarios de las viviendas incluidas en el entorno residencial se podrá conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación
  - En aquellos casos en los que haya que proceder a la **retirada de elementos con amianto**, podrá incrementarse la cuantía máxima de la ayuda en la cantidad correspondiente a los costes debidos a la retirada, la manipulación, el transporte y la gestión de los residuos de amianto mediante empresas autorizadas, hasta un máximo de 1.000 euros por vivienda o 12.000 euros por edificio objeto de rehabilitación.
- b) **Por actuaciones de urbanización**, reurbanización o mejora del entorno físico, podrá destinarse hasta **un 15 % adicional** sobre las cuantías máximas de la ayuda por vivienda. Esta cuantía adicional no podrá superar, en el conjunto del ERRP, el 100 % de los costes de las actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico.
- c) **Por establecimiento de oficinas de rehabilitación:** Hasta **800 euros por vivienda efectivamente rehabilitada** para financiar el establecimiento de servicios de oficina de rehabilitación, tipo «ventanilla única» que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP, correspondientes al coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social, incluso costes de redacción de documentos técnicos, con el límite del 100 % de los costes de dicha oficina que consten debidamente acreditados.

Para la determinación de las cuantías máximas de ayuda podrán considerarse todos los costes debidamente acreditados que correspondan a actuaciones subvencionables según lo dispuesto en el artículo anterior. No se podrán incluir los impuestos, tasas o tributos. No



obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

Las **subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto**, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y que su regulación específica ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan

### **2.5.3.- Abono subvención**

El destinatario último **deberá acreditar, con carácter previo a la percepción de la ayuda el cumplimiento de los requisitos establecidos** y como se ha visto la documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención deberá ser aportada al MITMA **antes del 31 de diciembre de 2026**.

Antes de dicha fecha **deberá acreditar lo siguiente:**

- a) Haber finalizado completamente la obra de rehabilitación, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado de final de obra.
- b) Tener el Certificado de eficiencia energética de los edificios o de las viviendas unifamiliares ya finalizados o finalizadas emitido, realizado con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo a la intervención, firmado por el técnico competente y debidamente registrado en la administración competente, que confirmen los objetivos de ahorro en consumo energético comprometidos.

**En caso de que a 30 de junio de 2026 no se hubiesen cumplido los requisitos** que se describen a continuación, **la cuantía de la subvención será la resultante** de la aplicación de los criterios del programa sobre las viviendas efectivamente finalizadas, **debiendo devolverse** los recursos que en concepto de anticipo o abonos a cuenta se hubiesen entregado que correspondan a actuaciones no finalizadas en dicho plazo.

## **3. PROGRAMA DE APOYO A LAS OFICINAS DE REHABILITACIÓN**

### **3.1.- OBJETO**

La financiación de la prestación del **servicio de oficinas de rehabilitación**, tipo «**ventanilla única**» que tengan como **objetivo**:

- a) Coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas.
- b) Prestar servicios que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial.

Hay que destacar que **es distinta la financiación de estas oficinas de las oficinas previstas específicamente en el programa 1º (Rehabilitación a nivel de barrio)**, pues **su finalidad se circunscribe** a la información, gestión, tramitación y acompañamiento de las actuaciones de rehabilitación, para el desarrollo de los **programas de ayuda 3, 4 y 5** regulados en el RD. No obstante ello **una misma oficina podrá realizar ambas funciones y la subvención es distinta y compatible**.

Las **características fundamentales** de estas oficinas de rehabilitación son las siguientes:

- a) **Los destinatarios del servicio** serán los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general.
- b) Estas oficinas **son distintas** y se financian de forma independiente de las oficinas de



**rehabilitación establecidas para el desarrollo de las actuaciones a nivel de ERRP.**

- c) **Tipología**, se regula la posibilidad de financiar oficinas de **nueva constitución**, así como las oficinas **ya constituidas y en funcionamiento** por administraciones o sus entes públicos, siempre que se ajusten a lo recogido en este programa.

### **3.2.- REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN**

#### **3.2.2.- Requisitos temporales**

Son los establecidos con carácter general, **Plazo de finalización, siendo** financiadas con cargo a este programa hasta el **30 de junio de 2026**, no financiándose con posterioridad a dicha fecha y de **justificación**, debiendo remitir la documentación acreditativa al MITMA con anterioridad al **31 de diciembre de 2026**.

#### **3.2.3.- Requisitos formales**

Al igual que en el supuesto anterior, el artículo 25, prevé la posibilidad de que las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se puedan **conceder de forma directa** conforme a lo ya visto en las condiciones generales. Debiendo recoger la conveniencia del procedimiento de concesión directa **deberá ser recogida expresamente en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento**.

### **3.2.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser **destinatarios últimos** de las ayudas de este programa:

- a) Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla,
- b) Entidades locales.
- c) Entes u organismos públicos.
- d) Personas físicas o jurídicas privadas.

### **3.3.- AYUDAS ECONÓMICAS**

#### **3.3.1.- Presupuesto protegible**

Como se ha indicado, **son actuaciones subvencionables** la **implantación de oficinas** de rehabilitación en el ámbito territorial de cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, pero también, se contempla la financiación de oficinas **ya constituidas**, siempre que se ajusten a lo recogido en este programa.

Son **costes subvencionables** por este programa los siguientes:

- a) Costes de diseño, implantación y gestión, de los equipos y oficinas de información, gestión, tramitación y acompañamiento de las actuaciones de rehabilitación, para el desarrollo de los programas de ayuda 3, 4 y 5 regulados en el RD.
- b) Costes por la prestación de servicios específicos de atención a dudas y a consultas de los solicitantes de los programas de ayuda 3 y 4 regulados en el presente real decreto antes y durante la tramitación de los expedientes.
- c) Costes por la prestación de servicios de apoyo y asesoramiento en materia de eficiencia energética para la implantación y gestión de proyectos susceptibles de acogerse a los programas de ayuda 3 y 4 regulados en el presente real decreto.
- d) Costes de las actividades específicas de promoción y difusión del programa.

**No se consideran costes subvencionables** los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o



parcial.

### **3.3.2.- Cuantía de las ayudas**

La cuantía de las ayudas será de hasta **800 euros por vivienda** efectivamente rehabilitada, en el ámbito de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, a través del programa de ayuda 3 regulado en el presente real decreto, con el **límite del 100 % de los costes debidamente acreditados** correspondientes a los costes subvencionables.

Las subvenciones de este programa **serán compatibles** con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

### **3.3.3.- Abono subvención**

El destinatario último **deberá acreditar, con carácter previo a la percepción de la ayuda** reconocida, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, **el cumplimiento** de los requisitos establecidos en la resolución de concesión, en el marco de lo previsto en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

En caso de que a 30 de junio de 2026 no se hubiesen cumplido las condiciones recogidas la cuantía de la subvención **será la resultante de la aplicación de los criterios del programa sobre las viviendas efectivamente finalizadas** en el marco del programa 3.

## **4. PROGRAMA DE AYUDA A LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN A NIVEL DE EDIFICIO**

### **4.1.- OBJETO**

Este programa tiene por **objeto** la **financiación de obras o actuaciones siguientes**:

- 1º. Ubicación:** tanto en ámbito urbano como rural.
- 2º. Tipología:** las **viviendas unifamiliares** aisladas o agrupadas en fila y en los **edificios** de uso predominante residencial.
- 3º. Resultado:** Obtener una mejora acreditada de la eficiencia energética con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva.

### **4.2.- REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN**

**Los edificios objeto de las actuaciones** de este programa deberán cumplir, de acuerdo con el **Artículo 32**, los **siguientes requisitos**:

- 1) Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar.** Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación. **En ambos casos deberá incluirse:**
  - **El Libro del edificio existente para la rehabilitación** o, en su defecto, un estudio sobre el potencial de mejora del edificio en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE y un Plan de actuaciones en el que se identifique la actuación propuesta.
  - **Un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición** que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, con determinadas condiciones legales exigidas en el RD (70% reutilización, reciclaje y recuperación y limitar la generación de residuos).

- 2) **Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad** y, en particular, demostrarán cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.
- 3) **Retirar el amianto** del edificio o ámbito de actuación aquellos
- 4) Los **edificios de tipología residencial colectiva**, se deberán cumplir las siguientes **condiciones**:
  - Al **menos el 50 % de su superficie construida** sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, **tenga uso residencial de vivienda**.
  - Las actuaciones cuenten con el **acuerdo de la comunidad de propietarios** de que se trate, salvo en los casos de edificios de propietario único.

#### **4.3.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN**

Como ya se ha visto al analizar en las condiciones generales de las ayudas, se trata de uno de los supuestos en los que se ha de aplicar un **procedimiento concurrencial, desarrollado de forma amplia** en el **artículo 35**, que busca la mayor celeridad en el mismo imponiendo unos plazos específicos que deben cumplir las CCAA. Se compone de las siguientes **fases**:

- 1º. **Convocatoria**: La realizarán las Comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias de ayudas de este programa, debiendo **publicarse**, como se ha visto, tanto en la en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda y en la Plataforma de Contratación del Sector Público, de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

En la referida convocatoria se **determinará**:

- El **Procedimiento**, determinando el órgano competente para la instrucción y para su resolución
  - **El plazo de presentación de solicitudes**.
  - La **documentación exigida**, estableciendo el propio RD una documentación mínima en cada uno de los supuestos del programa
  - Los **medios necesarios para asegurar el cumplimiento** de los destinatarios últimos de las ayudas no solo de los requisitos previstos en el RD, sino también la normativa sobre subvenciones y la de la Unión europea aplicable.
  - La posibilidad de **dotar anticipos a los destinatarios**
  - Los **medios de impugnación** para la impugnación de las adjudicaciones y los plazos para el recurso.
- 2º. **Presentación de solicitudes**: .Las solicitudes **se dirigirán** a las comunidades donde estén ubicadas las actuaciones e irán **acompañadas de la documentación** que se requiera en las mismas, si bien el propio RD establece una documentación mínima. **En síntesis la siguiente**:
    - Identificación del solicitante y su representante.
    - Datos de las viviendas y/o edificios a rehabilitar.
    - Proyectos técnicos o memoria justificativa de la actuación en el que se incluirá el ahorro de consumo de energía primaria no renovable estimado, la inversión subvencionable y la cuantía de la ayuda solicitada.
    - Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual y el obtenido considerando realizadas las actuaciones previstas en el proyecto.
    - Contrato u oferta firmada y presupuesto desglosado y su aceptación expresa por parte de la Comunidad de Propietarios.
    - Solicitud y/o licencia urbanística cuando sea precisa, o autorización municipal análoga. Si las obras están iniciadas, certificado del inicio de las obras.
    - Reportaje fotográfico de todas aquellas zonas que se vayan a ver afectadas por las



actuaciones de rehabilitación, así como de la fachada principal del edificio.

La documentación que acompañe la presentación de la solicitud **deberá incluir** una **evaluación** favorable de adecuación o, en su caso, una declaración responsable del **cumplimiento del principio** de «**no causar un perjuicio significativo al medio ambiente**».

### **3º. Tramitación del procedimiento:**

- a) **Instrucción:** Como se ha visto el **órgano Instructores** el determinado en la convocatoria y **le corresponde** la comprobación de que las solicitudes cumplen debidamente los requisitos exigidos y que se respetan las normas de subvención nacionales que pudieran afectar a la cofinanciación con fondos europeos de las ayudas que se otorguen en el marco de este real decreto

La instrucción y gestionan las ayudas puede **realizarla bien la propia administración** o realizarla **a través de una entidad colaboradora pública o privada**, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 7 del RD.

- b) **Resolución:** El órgano competente para la resolución del procedimiento de concesión de ayudas será el que determine la respectiva convocatoria. Hay una primera resolución, el RD habla de concesión de la ayuda, pero es una verdadera **resolución provisional** y una **resolución definitiva**.

- **Resolución provisional:** Las actuaciones objeto de ayuda como se ha indicado serán **seleccionadas por riguroso orden de presentación** de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos. El **plazo máximo para resolver y notificarla** resolución será de **tres meses** contados desde la fecha de presentación de la solicitud que incluya la documentación relacionada en el apartado 11 de este artículo.

**El silencio es negativo**, pues en caso de no haberse recibida resolución en dicho plazo, se entenderá desestimada la solicitud.

Cuando la actuación propuesta requiera proyecto y la solicitud incluya inicialmente solo la memoria, el órgano competente podrá dictar resolución de concesión de ayuda **sujeta expresamente a la condición resolutoria** de que, en un plazo máximo de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión, se aporte el proyecto de la actuación a realizar correspondiente a la ayuda concedida.

La resolución que se adopte por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla **podrá ser recurrida** en la forma establecida en las respectivas convocatorias.

- **Resolución definitiva:** Se producirá una vez comprobado el cumplimiento íntegro de las condiciones y requisitos establecidos y de la documentación aportada en cada solicitud.

**La justificación por parte de los destinatarios últimos** de las ayudas **de la ejecución de las actuaciones** objeto de ayuda deberá realizarse **ante el órgano instructor a través de la presentación de la documentación** que, con carácter general determina el artículo 35.12º, sin perjuicio de la documentación complementaria que pudieran requerir en sus respectivas convocatorias:

#### **4.4.- BENEFICIARIOS**

Como se ha visto anteriormente el presente programa recae sobre **viviendas unifamiliares** aisladas o agrupadas en fila y en los **edificios de uso predominante residencial** ubicadas tanto en ámbito urbano como rural.

Podrán ser **destinatarios últimos** de las ayudas, de acuerdo con el artículo 31, los **siguientes sujetos:**



- 1) **Los propietarios o usufructuarios** bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- 2) **Las administraciones públicas y los organismos** y demás entidades de derecho público, así como las **empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente**, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.
- 3) Las **comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades** de propietarios constituidas **conforme a la Ley de Propiedad Horizontal** o equivalente en normas forales de aplicación.
- 4) **Los propietarios que, de forma agrupada**, sean propietarios de edificios que conformen una comunidad que reúna los requisitos establecidos por el **artículo 396 del Código Civil** y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- 5) Las **sociedades cooperativas** compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y por cooperativas en régimen de cesión de uso de sus viviendas.
- 6) Las **empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios**, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Las **características específicas de la regulación, además de la indicada son las siguientes:**

- Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo a que se refiere el artículo 8.3 del real decreto.
- Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios destinatarios últimos, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y la responsabilidad asumido por cada uno.
- Los destinatarios últimos o, en su caso, el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.
- Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de esta, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre propiedad horizontal.

#### **4.5.- AYUDAS ECONÓMICAS**

##### **4.5.1.- Presupuesto protegible (Artículo 33)**

Las **actuaciones subvencionables** con cargo a este programa son:

- 1) **Las actuaciones de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda** con los límites establecidos en el artículo siguiente, siempre que se obtenga una **reducción al menos del 30 % del consumo de energía primaria no renovable**, referida a la certificación energética. Igualmente se establecen una serie de precisiones en relación a edificios situados en las zonas climáticas C, D y E, Los edificios protegidos oficialmente en los que estén limitadas las actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente térmica y en los edificios en los que se hayan realizado en los últimos cuatro años intervenciones de mejora de la eficiencia energética.

El RD establece las siguientes **excepciones y/o reducciones al ahorro energético:**

- **Edificios sujetos a algún nivel de protección por formar parte de un entorno declarado o debido a su particular valor arquitectónico o histórico**, en los que

estén limitadas las actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente **térmica no será necesario el cumplimiento del requisito de reducción de demanda** establecido en el apartado anterior, con las excepciones que se establecen.

- **Edificios en los que se hayan realizado en los últimos cuatro años intervenciones de mejora de la eficiencia energética** en las que pueda acreditarse que se redujo la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración en un porcentaje igual o superior al establecido en el apartado 2 de este artículo, quedan eximidos del cumplimiento del requisito de reducción de demanda energética anual global de calefacción y refrigeración. Cuando en dichas intervenciones, no se alcanzara una reducción igual o superior al porcentaje establecido, podrá considerarse satisfecho el requisito si con la consideración conjunta de las actuaciones realizadas en las citadas intervenciones y las que se realicen en la actuación objeto de la solicitud, se alcanzara el correspondiente porcentaje de reducción de demanda establecido, lo que deberá acreditarse mediante la correspondiente certificación de eficiencia energética.

Precisiones en relación a la **repercusión de gastos** de las actuaciones subvencionables:

- **Costes Subvencionables:** Se incluirán aquellos gastos necesarios para el desarrollo del conjunto de actuaciones anteriores, incluyendo los de la gestión inherente al desarrollo de las actuaciones y los gastos asociados, los honorarios de los profesionales intervinientes en la gestión y desarrollo de las actuaciones, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados con el límite que corresponda según lo previsto en el artículo 34.
- **No se consideran costes subvencionables** los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

#### 4.5.2.- **Cuantía de las ayudas**

La **cuantía máxima de las ayudas** se determinará **atendiendo al coste total de las actuaciones** a desarrollar y **no podrá superar la cantidad obtenida de multiplicar el porcentaje máximo establecido por el coste de las actuaciones subvencionables**. Estos porcentajes, de acuerdo con el **artículo 34**, son los siguientes:

**Por obras en el edificio:** Las siguientes cantidades por viviendas en función de su ahorro en consumo de energía primaria no renovable conseguido mediante la actuación incrementada, en su caso, por la cuantía de ayuda por metro cuadrado de superficie construida sobre rasante de local comercial u otros usos distintos a vivienda.

Ahorro energético conseguido con la actuación	Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación	Vivienda	Locales comerciales u otros usos
		Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros)	Cuantía máxima de la ayuda por m2 (euros)
$30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$	40	6.300	56
$45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	65	11.600	104
$\Delta C_{ep,nren} \geq 60\%$	80	18.800	168

Estas **cuantías se ven incrementadas** en **dos supuestos**:

- Cuando se identifiquen **situaciones de vulnerabilidad** económica en alguno de los propietarios o usufructuarios de las viviendas incluidas en el entorno residencial se podrá conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la



actuación.

- En aquellos casos en los que haya que proceder a la **retirada de elementos con amianto**, podrá incrementarse la cuantía máxima de la ayuda en la cantidad correspondiente a los costes debidos a la retirada, la manipulación, el transporte y la gestión de los residuos de amianto mediante empresas autorizadas, hasta un máximo de 1.000 euros por vivienda o 12.000 euros por edificio objeto de rehabilitación.

Las **subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto**, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y que su regulación específica ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan. Estableciéndose las **precisiones siguientes**:

- No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los destinatarios últimos de ayudas del programa de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrios.
- Este programa será compatible con el «Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas», siempre y cuando quede acreditado que no se subvenciona el mismo coste.
- Cuando el proyecto haya recibido una subvención con cargo al programa 5, se descontará de la cantidad recibida al determinar la cuantía de la subvención con cargo a este programa en la forma indicada en el artículo 34.2 del real decreto.

#### **4.5.3.- Abono subvención**

**Comprobada la ejecución de la actuación** por parte del destinatario último de las ayudas, así como la entrega de toda la documentación, el órgano competente de las respectivas comunidades autónomas ordenará el pago de la subvención, con expresa referencia a la procedencia de los fondos, mencionando al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Se prevé en el artículo 39, la posibilidad de que las comunidades autónomas establezcan en sus convocatorias la posibilidad de **dotar anticipos a los destinatarios** finales que así lo soliciten, siempre y cuando se cumplan las **siguientes condiciones**:

- a) Que dichos anticipos no superen el importe total de la ayuda que se vaya a conceder al beneficiario.
- b) Que dichos anticipos se destinen exclusivamente a cubrir gastos de la actuación objeto de subvención y se justifiquen adecuadamente.
- c) Que los destinatarios últimos de estos anticipos acrediten que se encuentran al corriente del pago de las obligaciones de reembolso de cualesquiera otros anticipos concedidos anteriormente con cargo a los créditos específicamente consignados para la gestión de fondos europeos en los Presupuestos Generales del Estado. Corresponderá a las comunidades autónomas comprobar el cumplimiento de tales condiciones con anterioridad al pago, exigiendo, cuando no pueda acreditarse de otro modo, una declaración responsable del destinatario último o certificación del órgano competente si este fuere una administración pública.
- d) Estos anticipos no tendrán que ser objeto de garantía por parte del destinatario último, salvo que así se establezca en las correspondientes convocatorias.

## **5. PROGRAMA DE AYUDA A LAS ACTUACIONES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS**

### **5.1.- OBJETO**

Es objeto del Programa la financiación de **actuaciones u obras de mejora de la eficiencia**



energética en las viviendas, ya sean **unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares**.

### **5.2.- REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS**

De acuerdo con el **artículo 42** es requisito de las viviendas que pretendan obtener financiación de este programa han de constituir el **domicilio habitual y permanente** de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar la ayuda. La acreditación de dicha circunstancia se podrá realizar mediante **certificación o volante de empadronamiento**.

### **5.3.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN**

Como ya se ha visto al analizar en las condiciones generales de las ayudas, se trata de uno de los supuestos en los que se ha de aplicar un **procedimiento concurrencial**, que deberá **seleccionar** y conceder las ayudas serán **por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos**.

El procedimiento se **desarrollado de forma amplia** en el **artículo 45**, que igualmente busca la mayor celeridad en el mismo imponiendo unos plazos específicos que deben cumplir las CCAA y se **compone esencialmente de las mismas fases y requisitos que los vistos para el programa anterior de edificios**.

### **5.4.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser **destinatarios últimos** de las ayudas, de acuerdo con el **artículo 41**, los siguientes sujetos:

- 1) Los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de viviendas**, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica **de naturaleza privada o pública**.
- 2) Las administraciones públicas y los organismos** y demás entidades de derecho público, así como **las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente**, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.

Las **características específicas** de la regulación, además de la indicada son las siguientes:

- Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo a que se refiere el artículo 8.3 del real decreto.
- Los destinatarios últimos o, en su caso, el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.

### **5.5.- AYUDAS ECONÓMICAS**

#### **5.5.1.- Presupuesto protegible ( Artículo 43)**

Las **actuaciones subvencionables** con cargo a este programa son:

- 1) Las obras realizadas** en las que se consiga los **siguientes mejoras energéticas** y en las siguientes porcentajes:
  - **Reducción del 7% de la demanda energética** anual global de calefacción y refrigeración
  - **Reducción del 30 %del consumo de energía primaria no renovable**.
- 2) Las actuaciones de modificación o sustitución de elementos constructivos de la envolvente térmica** para adecuar sus características a los valores límite de

transmitancia térmica y de permeabilidad al aire, cuando proceda, establecidos en las tablas 3.1.1.a-HE1 y 3.1.3.a-HE1, del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

Precisiones en relación a la **repercusión de gastos** de las actuaciones subvencionables:

- **Costes Subvencionables:** Podrán incluirse los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.
- **Costes no subvencionables:** Los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

#### **5.5.2.- Cuantía de las ayudas**

De acuerdo con el **artículo 44** se establecen **dos criterios cuantitativos**, por un lado el **coste mínimo de la actuación** para que pueda ser elegida y, por otro, el **importe de la subvención** que viene establecido en función de un porcentaje de dicho coste. Lo analizaremos:

- a) **Coste mínimo de la actuación:** Ha de ser igual o superior a **1.000 euros por vivienda**.
- b) **Importe de la subvención:** Será del **40 % del coste de la actuación**, con un **límite de 3.000 €**.

Las **subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto**, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y que su regulación específica ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan. Estableciéndose la **precisiones siguientes:**

- Los destinatarios últimos de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrios o con las del programa de rehabilitación integral de edificios, siempre y cuando quede acreditado que no se subvenciona el mismo coste.
- En estos casos, tanto en la solicitud de la ayuda como en el procedimiento de verificación, se hará constar expresamente, mediante declaración responsable, que no se ha solicitado ayuda para la misma actuación en los programas antes citados.

#### **5.5.3.- Abono subvención**

El **abono de la subvención se realizará por las CC.AA.** de acuerdo con las **siguientes condiciones:**

- **Comprobación previa** de la ejecución de la actuación por parte del destinatario último de las ayudas, así como la entrega de toda la documentación
- **Resolución** del órgano competente **que ordenará el pago** de la subvención
- Deberá hacerse **expresa referencia a la procedencia de los fondos**, mencionando al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Igualmente se podrán establecer en las convocatorias la posibilidad de **dotar anticipos a los destinatarios finales** que así **lo soliciten**, siempre y cuando se **cumplan las siguientes condiciones:**

- 1) Que dichos anticipos no superen el importe total de la ayuda que se vaya a conceder al beneficiario.

- 2) Que dichos anticipos se destinen exclusivamente a cubrir gastos de la actuación objeto de subvención y se justifiquen adecuadamente.
- 3) Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.3 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, los destinatarios últimos de estos anticipos acrediten que se encuentran al corriente del pago de las obligaciones de reembolso de cualesquiera otros anticipos concedidos anteriormente con cargo a los créditos específicamente consignados para la gestión de fondos europeos en los Presupuestos Generales del Estado.
- 4) Estos anticipos no tendrán que ser objeto de garantía por parte del destinatario último, salvo que así se establezca en las correspondientes convocatorias.

## 6. PROGRAMA DE AYUDA A LA ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE PARA LA REHABILITACIÓN Y LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE REHABILITACIÓN

### 6.1.- OBJETO

- Objeto del programa

El **objeto es** el impulso a la implantación y generalización del Libro de edificio existente para la rehabilitación. Esta **finalidad se consigue mediante una subvención que cubra:**

- **Parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión.**
- **El desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios** de acuerdo con los límites establecidos, con el propósito de activar la demanda de una rehabilitación energética significativa y de alta calidad en los edificios, que permita cumplir los objetivos europeos e impulse la actividad de este sector de actividad en el medio y largo plazo. En el caso de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios, la actuación propuesta debe cumplir los requisitos establecidos en el artículo 33 del RD para decreto para poder ser considerada como actuación subvencionable dentro del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

- Contenido del libro del Edificio

El **Libro contendrá** de manera detallada, de acuerdo con el **artículo 50, los aspectos relacionados en el anexo I**, que se refieren a la siguiente información:

**a) Bloque I:**

- 1º. Características constructivas del edificio, su estado de conservación y mantenimiento y las deficiencias constructivas funcionales, de seguridad y de habitabilidad observadas.
- 2º. El comportamiento energético del edificio, mediante el Certificado de Eficiencia Energética, firmado por el técnico competente.
- 3º. Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

**b) Bloque II:**

- 1º. El diagnóstico del potencial de mejora de las prestaciones del edificio, en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE, y
- 2º. un Plan de actuaciones para la renovación del edificio que permita alcanzar su óptimo nivel de mejora, mediante una intervención, en su caso, por fases priorizada y valorada económicamente. El plan de actuaciones deberá incluir específicamente medidas o conjuntos de medidas que permitan alcanzar un ahorro en consumo de energía primaria no renovable superior al 30 %, indicando ahorro estimado en cada caso.



## **6.2.- REQUISITOS DE LOS EDIFICIOS PARA LA CONCESIÓN**

Los edificios objeto de las actuaciones subvencionables a través de este programa deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar finalizados antes del año 2000.
- b) Que al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda.

Se establecen las siguientes **condiciones complementarias**:

- 1) Los dos requisitos específicos antes citados se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.
- 2) El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido Real Decreto 105/2008.
- 3) Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad.

## **6.3.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN**

Como ya se ha visto al analizar en las condiciones generales de las ayudas, se trata de uno de los supuestos en los que se ha de aplicar un **procedimiento concurrencial**, que deberá **seleccionar** y conceder las ayudas serán **por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos**.

El procedimiento se **desarrollado de forma amplia** en el **artículo 54**, que igualmente busca la mayor celeridad en el mismo imponiendo unos plazos específicos que deben cumplir las CC.AA. y se **compone esencialmente de las mismas fases y requisitos que los vistos para el programa anterior de edificios**.

## **6.4.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser **destinatarios últimos** de las ayudas de este programa:

- a) Los **propietarios o usufructuarios** de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- b) Las **administraciones públicas y los organismos** y demás entidades de derecho público, así como las **empresas públicas y sociedades mercantiles** participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.
- c) Las **comunidades de propietarios**, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación.
- d) Las **comunidades de propietarios de edificios de acuerdo con el artículo 396** del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- e) Las **sociedades cooperativas** compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación.

Las **características específicas** de la regulación, además de la indicada son las siguientes:

- Los destinatarios últimos de las ayudas podrán ceder el cobro de estas al agente o gestor de la rehabilitación mediante el acuerdo a que se refiere el artículo 8.3 del real decreto.
- Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios destinatarios últimos, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y la responsabilidad asumido por cada uno.
- Los destinatarios últimos o, en su caso, el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.
- Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de esta, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre propiedad horizontal. No obstante, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios no pudiera percibir la ayuda por alguna otra causa legal, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

## 6.5.- AYUDAS ECONÓMICAS

### 6.5.1.- Presupuesto protegible (Artículo 15)

Las **actuaciones subvencionables** con cargo a este programa son, como ya se ha visto la **implantación y generalización del Libro de edificio** existente para la rehabilitación y el **desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios**.

### 6.5.2.- Cuantía de las ayudas

El **Artículo 53** que regula la Cuantía de las ayudas, distingue en cada una de las dos actuaciones subvencionables anteriormente indicados, siendo **las cuantías máximas siguientes**:

MODALIDAD	TIPO VIVIENDA	CUANTÍA		LÍMITE MÁXIMO
		GENERAL	POR VIVIENDA	
Libro edificio(1)	Unifamiliares y Edificios – 20 viviendas	700 €	60€	-
	Edificios + 20 viviendas	1100 €	40 €	3500 €
Proyectos técnicos de rehabilitación integral	Unifamiliares y Edificios – 20 viviendas	4000 €	700 €	-
	Edificios + 20 viviendas	12000	300 €	30.000 €

**(1)** Si no se dispone de la Inspección Técnica del Edificio, del Informe de Evaluación del Edificio o documento análogo, la ayuda podrá incrementarse hasta en un 50 %.

Se establecen **dos presiones**:

- La cuantía de la ayuda no podrá superar en ningún caso el coste total.
- Se excluyen del coste total los impuestos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser



susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

Las **subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto**, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y que su regulación específica ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan. En concreto las subvenciones otorgadas en este programa **serán compatibles los siguientes programas**: de ayuda a las actuaciones de **rehabilitación a nivel de barrio y edificio** y en el programa de **fomento de la mejora de la eficiencia energética en viviendas**.

### **6.5.3.- Abono subvención**

El **abono de la subvención se realizará por las CCAA** de acuerdo con las **siguientes condiciones**:

- **Comprobación previa** de la ejecución de la actuación por parte del destinatario último de las ayudas, así como la entrega de toda la documentación
- **Resolución** del órgano competente **que ordenará el pago** de la subvención
- Deberá hacerse **expresa referencia a la procedencia de los fondos**, mencionando al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Igualmente se podrán establecer en las convocatorias la posibilidad de **dotar anticipos a los destinatarios finales** que así **lo soliciten**, siempre y cuando se **cumplan las siguientes condiciones**:

- 1) Que dichos anticipos no superen el importe total de la ayuda que se vaya a conceder al beneficiario.
- 2) Que dichos anticipos se destinen exclusivamente a cubrir gastos de la actuación objeto de subvención y se justifiquen adecuadamente.
- 3) Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.3 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, los destinatarios últimos de estos anticipos acrediten que se encuentran al corriente del pago de las obligaciones de reembolso de cualesquiera otros anticipos concedidos anteriormente con cargo a los créditos específicamente consignados para la gestión de fondos europeos en los Presupuestos Generales del Estado.
- 4) Estos anticipos no tendrán que ser objeto de garantía por parte del destinatario último, salvo que así se establezca en las correspondientes convocatorias.

## **7. PROGRAMA DE AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES**

### **7.1.- OBJETO**

El objeto de este programa es el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, con las siguientes condiciones:

- a) Se realizará mediante la promoción de viviendas de nueva construcción
- b) Rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda
- c) Sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas.
- d) Su destino es el alquiler u otras formas de cesión de uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

Estas promociones podrán ser financiadas en su totalidad por los promotores públicos si bien, prioritariamente, deberán promoverse fórmulas de colaboración público-privada que optimicen la utilización de los fondos públicos.

## 7.2.- REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN

### 7.2.1.- Requisitos de las promociones

Se establecen una serie de condiciones específicas de los edificios objeto de las actuaciones que se pueden sintetizar de la siguiente forma:

a) **Forma de promoción:** Se contempla dos posibilidades distintas

- Promociones de viviendas de nueva construcción
- Promociones procedentes de la rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, solo se considerarán objeto de este programa las actuaciones de rehabilitación que supongan un incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible

b) **Destino:** al **alquiler social o cesión en uso** durante un plazo mínimo, en ambos casos, de **50 años**. El destino por un plazo de al menos 50 años al arrendamiento social o a precio asequible deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva, disposición o resolución que fije las condiciones de arrendamiento con establecimiento de rentas máximas, expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.

### 7.2.2.- Requisitos finales de los edificios

Los edificios que se construyan o rehabiliten deberán cumplir con las siguientes condiciones generales:

1º. **Obtener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos** en la siguiente tabla en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación.

TERRITORIO	Cep,nren,lim [kWh/m2·año]					
	α	A	B	C	D	E
Territorio peninsular	≤ 16,0	≤ 20,0	≤ 22,4	≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4
Territorio extrapeninsular (Illes Balears, Canarias, Ceuta y Melilla)	≤ 20,0	≤ 25,0	≤ 28,0	≤ 32,0	≤ 38,0	≤ 43,0

Estos valores límite suponen una **reducción del 20 %** con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE, para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

2º. **El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición** que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, con determinadas condiciones legales exigidas en el RD (70% reutilización, reciclaje y recuperación y limitar la generación de residuos).

3º. **Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad** y, en particular, demostrarán que están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización. y reciclaje

4º. **Retirar aquellos productos de construcción que contengan amianto.** Esta se hará de forma legalmente adecuada del edificio o del ámbito objeto de la actuación.

### 7.2.3.- Requisitos de financiación

El **artículo 59**, indica que estas promociones **podrán ser financiadas** de dos formas:

- a) En su **totalidad por los promotores públicos**.
- b) Bien **mediante fórmulas de colaboración público-privada**.

El propio artículo determina, además, que “**prioritariamente**” deberá promoverse esta segunda forma para que se “**optimicen la utilización de los fondos públicos**”.

En relación a dicha cuestión que ha generado polémica, la interpretación parece clara, si e atiende a los antecedentes históricos de la financiación de los parque de vivienda sociales en España. Estos parques que se constituían mediante la denominada “**Vivienda de Promoción Pública**” se caracterizaban, entro otros aspectos, por el hecho de ser financiadas exclusivamente por la administración con cargo a sus propios fondos.

Por ello, lo que pretende el RD es que, aun **cuando puedan financiarse como tradicionalmente con fondos públicos**, se **optimicen estos fondos públicos y se complementen mediante las fórmulas de Partenariados público privados**, es decir, se acuda, en la medida de lo posible, **a su complemento mediante la obtención de financiación privada proveniente de instituciones crediticias o de agentes interesados en el sector de la vivienda**.

### 7.2.4.- Requisitos alquiler de los edificios

*Los edificios resultantes tienen una serie de **condiciones limitativas**, tanto en función de la renta máxima o del precio del alquiler (Artículo 66) como de las **condiciones de los arrendatarios (Artículo 68)**, las analizaremos.*

a) **Limitación del precio del alquiler:** Los alquileres del parque público resultante **tendrán un precio de renta limitado** y su fijación no será libre. **En concreto se determina que:**

- **Se determinará** según los criterios establecidos en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y figurará en la resolución de concesión de la ayuda.
- La resolución fijará un **precio máximo por metro cuadrado de superficie** útil de vivienda y, en su caso, de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.
- El precio de alquiler establecido será el de **aplicación inicial** en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente. En dicho contrato **se concretará la actualización** de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.
- **El arrendador podrá percibir**, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el **coste real de los servicios** de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás **repercusiones autorizadas** por la legislación aplicable.

b) **Condiciones de los arrendatarios:** Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener su **domicilio habitual y permanente** en la vivienda arrendada, **priorizando siempre el criterio social**.

La **comisión bilateral de seguimiento**, a propuesta de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, para cada edificio o vivienda de la actuación, **limitará los ingresos máximos que los titulares** del contrato de arrendamiento deban tener, en su conjunto. Este umbral recogerá **condiciones menos restrictivas** para las diferentes categorías de **familia numerosa** y los distintos tipos de personas con **discapacidad**

Además, las **viviendas financiadas** con cargo a este programa solo podrán **ser arrendadas a personas priorizando siempre el criterio social**. que vayan a tener su **domicilio habitual y permanente** en la vivienda arrendada.



### **7.3.- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN**

Como ya se ha visto al analizar en las condiciones generales de las ayudas, al igual que los programas 1 y 2, al precisar que su impulso corresponda a una administración pública, o un ente u organismo perteneciente al sector público institucional, y requerir el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, **no requerirá convocatoria pública en estos programas**, sino que podrá **adjudicar directamente** y así lo establece el artículo 62.

Por ello, para el procedimiento de concesión de las ayudas nos remitimos a lo visto en el programa de ayuda a nivel de barrio, si bien con las siguientes precisiones:

- a) Los órganos concedentes de las ayudas fomentarán, como criterios de valoración en la adjudicación de las ayudas, la calidad arquitectónica de los proyectos y que estos minimicen el impacto ambiental, utilizando materiales y soluciones constructivas de bajo impacto.
- b) En el caso de que el proyecto de arquitectura sea licitado de forma independiente a las obras por administraciones o entidades públicas, la adjudicación se podrá realizar conforme al procedimiento establecido en los artículos 183 a 187 de la Ley de contratos del Sector Público, de conformidad con lo previsto en la misma.
- c) Cuando se trate de contratos subvencionados sujetos a regulación armonizada en el sentido definido por el artículo 23 de la Ley 9/2017, además de publicarse en la Plataforma de Contratos del Sector Público, resultará de aplicación, con carácter general y siempre de acuerdo a las particularidades de dichas licitaciones, lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

### **7.4.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser destinatarios últimos de estas ayudas:

- a) las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público.
- b) las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas.

Como se ha observado, se prevé como posible adjudicatario las **“Empresas Público-Privadas”** e indicando que se pueden desarrollar las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada a través de derecho de superficie, concesión administrativa, o negocios jurídicos análogos. En este supuesto podrá ser **destinatario último de las ayudas la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie, de la concesión administrativa, o del negocio jurídico análogo** del que se trate, en el marco de un procedimiento de concurrencia competitiva.

### **7.5.- AYUDAS ECONÓMICAS**

#### **7.5.1.- Presupuesto protegible (art 15)**

Las **actuaciones subvencionables** con cargo a este programa son aquellas necesarias para llevar a cabo **la construcción de nuevas viviendas o la rehabilitación de edificios con uso distinto a vivienda** que se **destinen al alquiler social**, siempre que:

- a) Supongan un **incremento del parque público** de vivienda en alquiler asequible
- b) Cumplan las **condiciones y requisitos establecidos en este programa**.

Precisiones en relación a la **repercusión de gastos** de las actuaciones subvencionables: La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate. Se **consideran subvencionable** incluye siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados, los siguientes:

- El coste de la edificación
- Los gastos generales
- Los gastos de los informes preceptivos
- El beneficio industrial
- y cualquiera otro necesario

No **se consideran costes subvencionables** los correspondientes a **licencias, tasas, impuestos o tributos**. **No obstante, el IVA o el impuesto indirecto** equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

#### **7.5.2.- Cuantía de las ayudas (Artículo 65)**

Se financian hasta un máximo de **700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda**. La cuantía máxima de esta subvención **no podrá superar los 50.000 euros por vivienda**, sin que en ningún caso pueda exceder del coste de las actuaciones subvencionables. Las **subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto**, siempre que no se supere el coste total de las actuaciones y que su regulación específica ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

#### **7.5.3.- Abono subvención (Artículo 67)**

Con **carácter previo al abono de las ayudas** el **destinatario último deberá acreditar**, no solo, **la titularidad pública del suelo o del edificio a rehabilitar**, sino también, el **cumplimiento de los requisitos establecidos en la resolución de concesión**, en el marco de lo previsto en el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

Para ello, deberá **acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos** de las actuaciones subvencionables:

- a) Estar finalizadas, lo que se acreditará con la aportación del certificado final de obra.
- b) Tener el Certificado de eficiencia energética de edificio terminado, firmado por el técnico competente y debidamente registrado.
- c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 60 de este reglamento.

El abono de la subvención al destinatario **último podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados**.

En **caso de que a 30 de junio de 2026 no se hubiesen cumplido los requisitos establecidos** para la ejecución de las actuaciones, **la cuantía de la subvención será la proporcional a los resultados obtenidos**. Así será la resultante de la aplicación de los criterios del programa sobre las **viviendas efectivamente finalizadas**, debiendo **devolverse los recursos** que en concepto de anticipo o abonos a cuenta se hubiesen entregado que correspondan a actuaciones no finalizadas en dicho plazo.

José María López Cerezo  
Ana Silvestre Navarro  
Enrique Bueso Guirao

**ANEXO Iº.- CUADRO RESUMEN DE LOS PROGRAMAS Y SUS CARACTERISTICAS GENERALES CONTENIDAS EN EL RD 853/2021 DE 5 OCT SOBRE REHABILITACIÓN Y PROMOCION VIVIENDAS ALQUILER. FONDOS NEXT GENERACIÓN**

PROGRAMA	OBJET	PRESUPUESTO	BENEFICIARIO	CUANTIA DE LA AYUDA	PROCEDIMIENTO	ABONO SUBVENCIÓN	PLAZO EJECUCION
<b>1.- REHABILITACIÓN BARRIO ERRP</b>	Rehabilitar <b>conjunta</b> de edificios y espacios públicos. Debe delimitarse Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada. ERRP. (Areas)	La rehabilitación de edificios, reduciendo min 30 % Cepnr. La reurbanización de espacios públicos. El coste de las Oficinas de Información. Honorarios de proyectos y D.O.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propietarios vivienda, Comunidades etc.</li> <li>Empresa o Entidad Gestora.</li> </ul> PD. Agente Rehabilitador mediante <b>ENDOSO</b> del beneficiario.	MAXIMO DE <b>21.400 e/VVDA.</b> La CCAA podrá aumentar la cuantía.	SUBVENCIÓN DIRECTA 22.2 LGS	Se debe establecer en Acuerdo Bilateral Estado Junta	<b>hasta 30 junio 2026</b>
<b>2.- OFICINAS DE INFORMACION</b>	Financiar la prestación de este servicio a los vecinos potenciales beneficiarios. Aparte de la OI de los ERRP	Coste de la implantación de las oficinas inmuebles y recursos humanos o contratos de prestación de servicios.	Entidades públicas que presten el servicio y ente o Agentes Rehabilitadores.	Máximo de <b>800 e/vvda.</b> <b>Efectivamente rehabilitada.</b> Max 100% coste actuación	SUBVENCIÓN DIRECTA 22.2 LGS	Se debe establecer en Acuerdo Bilateral Estado Junta	<b>hasta 30 junio 2026</b>
<b>3.- REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</b>	Rehabilitar edificios predominante vivienda para la mejora de su eficiencia energética.	Obras de rehabilitación siempre que se obtenga disminución de al menos 30 % del Cepnr. Honorarios técnicos , D.O. en informes, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Propietarios vivienda, Comunidades etc.</li> <li>* Empresa o Entidad Gestora.</li> </ul> PD. Agente Rehabilitador mediante <b>ENDOSO</b> del beneficiario.	MAXIMO DE <b>18.800 e/VVDA.</b> Max. 80 % coste actuación La CCAA podrá aumentar la cuantía.	CONVOCATORIA PÚBLICA CONCURRENCIA POR ORDEN DE PRESENTACIÓN HASTA FIN DEL CRÉDITO	Podrá anticiparse tras resolución de concesión menos del 100% de la cuantía total de la ayuda. A establecer por la Junta.	<b>hasta 30 junio 2026</b>
<b>4.- REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS</b>	Rehabilitación de viviendas de forma individual para la mejora de su eficiencia energética.	Obras de rehabilitación siempre que se obtenga disminución de al menos 30 % del Cepnr o 7% reducción general en consumo para refrigeración/calefacción. Honorarios técnicos , D.O. en informes, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Propietarios vivienda o arrendatarios. *</li> <li>Administraciones públicas.</li> </ul> PD. Agente Rehabilitador mediante <b>ENDOSO</b> del beneficiario.	MAXIMO DE <b>3.000 e/VVDA.</b> Max. 40 % coste actuación La CCAA podrá aumentar la cuantía.	CONVOCATORIA PÚBLICA CONCURRENCIA POR ORDEN DE PRESENTACIÓN HASTA FIN DEL CRÉDITO	Podrá anticiparse tras resolución de concesión menos del 100% de la cuantía total de la ayuda. A establecer por la Junta.	<b>hasta 30 junio 2026</b>
<b>5.- AYUDAS PARA PROYECTOS Y LIBRO DEL EDIFICIO</b>	Subvencionar la redacción de los proyectos de rehabilitación y redacción de libro del edificio existente objeto de este RD	Los honorarios profesionales, para edificios finalizados antes de 2000.	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Propietarios vivienda, Comunidades etc.</li> <li>* Empresa o Entidad Gestora.</li> </ul> PD. Agente Rehabilitador mediante <b>ENDOSO</b> del beneficiario.	MAXIMO DE <b>3.500 e Libro 30.000 e Pyto.</b> Ver ponderación por número de vvdas del edf.	CONVOCATORIA PÚBLICA CONCURRENCIA POR ORDEN DE PRESENTACIÓN HASTA FIN DEL CRÉDITO	Podrá anticiparse tras resolución de concesión menos del 100% de la cuantía total de la ayuda. A establecer por la Junta.	<b>hasta 30 junio 2026</b>
<b>6.- PROMOCION VIVIENDA ALQUILER SOCIAL</b>	Ayudar a promotores públicos y privados (mediante Dcho Sup) a promover viviendas en alquiler a renta de alquiler asequible. Destino alquiler mínimo 50 años En suelo público	Obras de edificación siempre que el consumo de energía primaria no renovable sea inferior a determinado % según zona climática, ejem. zona A menor 20 %. Honorarios técnicos , D.O. en informes, etc.	Administraciones públicas o privados en colaboración público-privada (Dch.Sup). * renta alquiler se fija en Comisión Bilateral.	MAXIMO DE 700 e/m2u max. 50.000 e/vvda.	SUBVENCIÓN DIRECTA 22.2 LGS	Podrá anticiparse tras resolución de concesión menos del 100% de la cuantía total de la ayuda. A establecer por la Junta.	<b>hasta 30 junio 2026</b>

## ANEXO II: REAL DECRETO-LEY 19/2021, DE 5 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA IMPULSAR LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

- Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 239, de 06/10/2021.  
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-16230-consolidado.pdf>

Aprobado en el Consejo de Ministros del 5 de octubre y, publicado en el BOE número 239, de 6 de octubre, contiene **medidas urgentes de impulso a la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)**, que supone la aplicación por parte del Estado de diferentes instrumentos, reformas e inversiones para la consecución de los compromisos para la rehabilitación y mejora del parque de viviendas.

En el artículo primero dispone el RDL que reglamentariamente podrán establecerse **obligaciones de suministro de información a las CC.AA. respecto de los certificados de eficiencia energética registrados y las resoluciones definitivas de ayuda** que hayan sido concedidas por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas, junto con la relación de números de referencia catastrales a los que se refieran.

Seguidamente establece **tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal del IRPF** aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos, de modo que su destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y en los edificios residenciales, **acreditadas a través de certificado de eficiencia energética**.

### 1. NUEVAS DEDUCCIONES EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF) POR OBRAS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.

Estas deducciones, se aplicarán sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas **mejoras de la eficiencia energética** de la vivienda habitual y en los edificios residenciales, acreditadas a través de certificado de eficiencia energética.

Concretamente las deducciones introducidas son las siguientes:

- **Deducción del 20%** por actuaciones que **reduzcan un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, o en expectativa de alquiler siempre que se alquile antes del 31 de diciembre de 2023**. Su periodo de aplicación será desde la entrada en vigor del RDL **hasta 31 de diciembre de 2022**. Podrán acogerse las **personas físicas** que realicen actuaciones de rehabilitación y mejora en las que se obtenga una reducción de al menos un 7% en la demanda de calefacción y refrigeración, según certificado de eficiencia energética de la vivienda. El porcentaje de deducción es de un 20% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de **5.000** euros por vivienda.

- **Deducción del 40%** por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras «A» o «B» en vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, o en expectativa de alquiler siempre que se alquile antes del 31 de diciembre de 2023. Su periodo de aplicación será desde la entrada en vigor del RDL **hasta 31 de diciembre de 2022**. Podrán acogerse las **personas físicas** que realicen actuaciones de rehabilitación o mejora en las que se reduzca al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. El porcentaje de deducción es de un 40% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de **7.500** euros por vivienda
- **Deducción del 60%** por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en edificios residenciales. Su periodo de aplicación será desde la entrada en vigor del RDL **hasta 31 de diciembre de 2023**, debiendo tratarse de actuaciones de mejora que afecten al conjunto del edificio. Podrán acogerse las **personas físicas** en cuyo edificio se hayan realizado obras de mejora o rehabilitación en las que se obtenga una reducción de al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética del edificio, o mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. El porcentaje de deducción es de un 60% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo de **15.000** euros.

El artículo 1.3 establece que **no se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas las ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 853/2021**, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

## 2. MEJORAS NORMATIVAS:

- En la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, para facilitar la toma de decisiones en las comunidades de propietarios. En concreto, se modifica el régimen aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética en el conjunto del edificio, estableciendo un régimen de **mayoría simple** para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo. Asimismo, se establece que **el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales** a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de la propia Ley 49/1960.
- Se refuerza la **capacidad de actuación de comunidades de propietarios para el acceso al crédito** para obras de rehabilitación y mejora de los edificios, a través de una modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), con objeto de que tengan plena capacidad jurídica para la formalización de los créditos a la rehabilitación o mejora de los edificios, y así favorecer su acceso a la financiación.
- Creación de una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética. Con esta nueva línea de avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO), que se

desarrollará a través de un convenio con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se cubrirán parcialmente los riesgos de los préstamos concedidos por parte de las entidades financieras privadas destinados a actuaciones de rehabilitación de edificios de vivienda que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética. A través de esta nueva línea se podrán conceder avales por un importe de hasta 1.100 millones de euros, en forma de préstamo, con un plazo de devolución de hasta 15 años.

Importante: Enlace de acceso a las **Principales novedades tributarias introducidas por el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:**

[https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/componentes/Le\\_interesa\\_conocer/Historico/2021/Principales\\_novedades\\_tributarias\\_introducidas\\_por\\_el\\_Real\\_Decreto\\_ley\\_19\\_2021\\_de\\_5\\_de\\_octubre\\_de\\_medidas\\_urgentes\\_para\\_imp\\_n\\_y\\_Resiliencia.shtml](https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/componentes/Le_interesa_conocer/Historico/2021/Principales_novedades_tributarias_introducidas_por_el_Real_Decreto_ley_19_2021_de_5_de_octubre_de_medidas_urgentes_para_imp_n_y_Resiliencia.shtml)