



## **Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**

---

I

La pandemia provocada por la COVID-19 ha supuesto una crisis económica, social y sanitaria. La magnitud del desafío ha exigido una respuesta común a escala europea. Para dar respuesta a medio plazo, se ha puesto en marcha un ambicioso Fondo de Recuperación para contribuir al proceso de reconstrucción de las economías en el mundo post-COVID-19, a partir de 2021.

El nuevo instrumento de recuperación Next Generation EU 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, es un proyecto de país que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública. Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, permitirán la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones, y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y además una transformación hacia una estructura más resiliente e inclusiva, de especial relevancia, todo ello, para el interés público, social y económico.

Este Plan tiene un primer eje destinado a reforzar la inversión pública y privada para reorientar el modelo productivo, impulsando la transición verde, la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos, incluyéndose específicamente un Componente 2 centrado en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales, con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, y asegurando la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyan a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios, fomentando también la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia.

En este contexto, deben llevarse a cabo medidas en el marco del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, que financiará el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, y en el que los programas de ayuda regulados por este real decreto pueden considerarse incluidos dentro del pilar de transición ecológica previsto por su artículo 3 así como entre los campos de intervención a que se refiere el anexo VI, todo ello con el objetivo de hacer frente a los efectos sin precedentes de la crisis de la COVID-19 así como los impactos económicos que conlleva. Estos recursos adicionales deben utilizarse de modo que se garantice el cumplimiento de los objetivos intermedios y las metas pertinentes, en los plazos que se establezcan y siempre en viviendas o edificios con elevados niveles de eficiencia energética.



## II

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 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.

El componente 2 responde a la necesidad de adaptar el parque de edificios y viviendas en España y las ciudades a los retos nacionales y europeos en materia de sostenibilidad, teniendo en cuenta sus características y su gran potencial de mejora, considerando que en España cerca del 45% de los edificios es anterior a 1980, tratándose de un porcentaje que se eleva hasta el 50% en el caso de los edificios de uso residencial, y una cifra de 9,7 millones de viviendas. A su vez, se estima que alrededor de 1 millón de viviendas están en estado deficiente, malo o ruinoso.

Asimismo, si se analiza la calidad de los edificios existentes a partir de las calificaciones energéticas, se observa que más del 81,0% de los edificios existentes se sitúan en las letras E, F o G, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5% de los edificios, en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética. Asimismo, los edificios que alcanzan la mejor calificación, la letra A, no llegan el 0,3% del total en el caso de las emisiones, y se sitúan en el 0,2% en el caso de consumo energético. A ello se suma, que más de un 75% de los edificios residenciales no son accesibles y, del total de edificios residenciales que tienen 4 plantas o más, alrededor de un 40% no dispone de ascensor.

La actividad de rehabilitación ha experimentado un notable crecimiento entre los años 2017 y 2019, con un incremento en número de edificios rehabilitados del orden del 10% y en presupuesto del orden del 35% según el análisis realizado para la elaboración de la ERESEE. Sin embargo, el ritmo sigue siendo significativamente inferior al de países de nuestro entorno, e insuficiente para cumplir con los objetivos establecidos en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, que plantea la rehabilitación de un total de 1.200.000 viviendas en el conjunto del período, comenzando con 30.000 viviendas al año en 2021 y finalizando con 300.000 viviendas al año en 2030.

En el ámbito de la vivienda, también en estrecha vinculación con los objetivos del instrumento de recuperación Next Generation EU, que plantea la necesidad de garantizar una recuperación más justa e inclusiva y que responda a los desafíos identificados en el Semestre Europeo, incluyendo el Pilar Europeo de Derechos Sociales y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, resulta necesario responder al serio déficit de vivienda social en España, que se sitúa en el entorno del 2,5%, porcentaje que se reduce al 1,6% si se considera únicamente el parque público de vivienda en alquiler, y ello debe hacerse tanto desde el plano regulatorio, avanzando en el marco estatal en materia de vivienda, con rango de Ley, inexistente en nuestro país, como en el apoyo a la construcción de vivienda en alquiler social o asequible, en edificaciones del máximo nivel de eficiencia energética y sostenibilidad. Todo ello teniendo en cuenta que, en España, un 37,4% de la población que vive en régimen de alquiler a precios de mercado destina más de un 40% de su renta disponible al pago del alquiler según datos de Eurostat,



sensiblemente superior al porcentaje de sobrecarga registrado en el conjunto de la Unión Europea, que se encuentra situado en el 24,2%.

De esta forma, en el ámbito de fomento de un parque público de vivienda de alquiler, el Componente 2 no sólo busca dar una solución estructural al problema de la insuficiencia de un parque de vivienda social amplio, asequible y eficiente, sino que además se pretende implicar al sector empresarial en actuaciones de incremento de la oferta de vivienda en alquiler a precio limitado en aquellas localizaciones, con demanda acreditada, en las que exista suelo de titularidad pública sobre el que llevar a cabo dichas actuaciones.

### III

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”.

#### IV

Para la consecución de estos objetivos, el componente 2 establece un conjunto de reformas e inversiones que permitirán avanzar específicamente en materia de rehabilitación edificatoria residencial, impulsando esta actividad a través de medidas en el ámbito regulatorio y la financiación para la creación de un entorno favorable, y de impulso de la vivienda en alquiler social como instrumento efectivo al servicio del ejercicio del derecho constitucional.

En este contexto, este real decreto articula y regula los siguientes programas de ayuda:

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.

Los criterios que sirven de base para la distribución de los correspondientes créditos, así como para su entrega han sido consensuados con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 26 de mayo de 2021.

La concesión de las ayudas establecidas por este real decreto permite a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla 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 que sean éstas, en su caso en calidad de beneficiarias, 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.

La coordinación y el seguimiento de estos programas será realizada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a través de la Dirección General de Vivienda y Suelo, de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda.

#### V

El procedimiento de concesión de las ayudas será mediante concesión directa dado que, de acuerdo con el artículo 22.2.c) y 28 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, concurren razones de interés social y económico que justifican la dificultad de su convocatoria pública en concurrencia competitiva. Debido a la necesidad de alcanzar los objetivos establecidos en materia de rehabilitación residencial e incrementar a corto plazo el parque de vivienda en alquiler social, y teniendo en cuenta que la tipología de actuaciones subvencionables, relativas a la promoción de la rehabilitación



del parque de vivienda y la construcción de nuevos edificios energéticamente eficientes, se requiere el cumplimiento de unos requisitos predeterminados en materia de vivienda, por lo que se considera a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla como las administraciones más idóneas para dar cumplimiento a lo anterior, en su ámbito territorial, y conforme a sus respectivas competencias, según lo que determinen en sus respectivas convocatorias y, en su caso, conforme a las inversiones directas que pudieran llevar a cabo.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán realizar sus convocatorias de ayudas conforme a lo establecido por este 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 hasta la finalización de la vigencia de los programas.

El marco regulador de estas ayudas resulta conforme con la jurisprudencia constitucional consolidada en materia de ayudas y subvenciones que comenzó a articularse con la Sentencia del Tribunal Constitucional 13/1992, de 6 de febrero, y que, recientemente, se ha perfilado con las sentencias 9/2017, de 19 de enero, y 62/2018 y 64/2018, de 7 de junio.

En cumplimiento de dicha jurisprudencia, este real decreto establece un modelo para la concesión de ayudas basado en mecanismos de cooperación y colaboración consustanciales a la estructura del Estado de las Autonomías que articula la Constitución Española. Se ha diseñado por ello un modelo para la concesión de las ayudas basado en la colaboración de las comunidades autónomas que pueden desarrollar su tramitación y efectuar la gestión de los fondos, con arreglo a criterios ajustados a los principios constitucionales y al orden de distribución de competencias.

Este real decreto se ha elaborado conforme a los principios de buena regulación que establece el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y se ha sometido a consulta de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a través de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el xxxxxx.

Cumple por tanto con los principios de necesidad y eficacia, en el sentido enunciado en los párrafos anteriores, donde se explican la necesidad y fines perseguidos con su aprobación, que son la necesidad de impulsar la rehabilitación de viviendas y entornos residenciales así como la promoción de vivienda social, en cumplimiento de los objetivos perseguidos por el Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 y la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España 2020, mejorando la eficiencia energética, la calidad del aire de las ciudades, la promoción de las energías alternativas y la diversificación de las fuentes de energía, así como el acceso a una vivienda digna y adecuada, en condiciones asequibles. El dictado de esta norma es, por tanto, el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de estos objetivos.

Es conforme también con el principio de proporcionalidad dado que no contiene restricciones de derechos ni impone obligaciones a sus destinatarios, conteniendo la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir.

Se adecúa, igualmente, al principio de seguridad jurídica en la medida en que la norma contribuye a reforzar dicho principio pues es coherente con los planes y normativa vigente en materia de vivienda y establece estímulos económicos que facilitarán su mejor cumplimiento.

La norma cumple con el principio de transparencia ya que han participado en la elaboración de la misma los potenciales destinatarios a través del trámite de información pública. Además, define claramente sus objetivos, reflejados en su preámbulo y en la memoria que la acompaña.



Finalmente, se encuentra acreditado el principio de eficiencia porque la iniciativa normativa no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

Asimismo, se ajusta a lo establecido en 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, con la finalidad de acometer un proceso de modernización de la Administración Pública que le proporcione las herramientas necesarias para acometer la ejecución del Plan y la mejor gestión de fondos, impulsando la colaboración público-privada entre las Administraciones Públicas y el sector privado.

Por ello, en la tramitación de este real decreto, adoptado para la ejecución anticipada del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se ha aplicado lo previsto por los artículos 47 y 60 del citado Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, habiéndose emitido informes de la Abogacía del Estado y de la Intervención Delegada, de conformidad con lo previsto en el artículo 61.2 del mismo.

Este real decreto se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

## VI

En su virtud, a propuesta del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con la aprobación previa de la Ministra ..... y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día ..... de ..... de 2021,

DISPONGO

CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

#### Artículo 1. Objeto, finalidad y régimen jurídico.

1. Este real decreto tiene por objeto regular los programas de ayuda en los ámbitos de la rehabilitación de vivienda y de la vivienda social, dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

2. La finalidad de este real decreto es, por tanto, contribuir al cumplimiento de los objetivos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en los referidos ámbitos de la rehabilitación de vivienda y de la vivienda social, contribuyendo a alcanzar las metas establecidas a lo largo del periodo de aplicación del Plan.

3. El régimen jurídico, normativa específica aplicable, requisitos y obligaciones de los beneficiarios y procedimiento de concesión será el establecido por este real decreto, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, así como el establecido en la normativa autonómica que resulte de aplicación y en las convocatorias que apruebe cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla. En defecto de lo previsto en esta normativa se aplicarán las normas de Derecho Administrativo.



Este real decreto, 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, y en el artículo 67 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, tiene por objeto establecer las normas especiales, que podrán ser consideradas directamente bases reguladoras, para la concesión de ayudas, en forma de subvenciones así como la distribución y entrega de las mismas, disponiendo su concesión directa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

4. También será de aplicación el Reglamento (UE) n.º 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de minimis, y el Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado, conforme a lo establecido en este real decreto, sin perjuicio, del resto de disposiciones tanto del derecho nacional como de la Unión Europea que pudieran resultar de aplicación, particularmente las que se aprueben en el ámbito de la ejecución y gestión tanto del 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 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como aquellas disposiciones que pudieran establecerse por la autoridad nacional responsable de la aplicación de los fondos.

## **Artículo 2. Programas regulados por el presente real decreto.**

Los programas de ayudas regulados a través del presente real decreto 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.

## **Artículo 3. Actuaciones objeto de subvención.**

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas relacionados en el artículo anterior, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las correspondientes disponibilidades presupuestarias.

## **Artículo 4. Gestión de las ayudas del Plan.**

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 regulados en este real decreto mediante resoluciones de transferencia de crédito del Ministerio en las que se recogerá necesariamente:

- a) La previsión de los recursos financieros a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- b) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada administración para su ejecución.



- c) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.
- d) La creación de la correspondiente comisión 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 sus beneficiarios, 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.

Corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas reguladas en este real decreto, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de los beneficiarios a obtenerlas 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.

La información sobre las concesiones de subvenciones realizadas al amparo de este real decreto será comunicada a la Base de Datos Nacional de Subvenciones por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en los términos en que se establece dicha obligación de comunicación por el artículo 20 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, y demás normativa de desarrollo de dicha obligación.

Los órganos responsables de la gestión de las ayudas de cada comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla deberán 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. La disponibilidad de los documentos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento (UE) n.º 1303/2013, de 17 de diciembre de 2013, y, en su caso, a la normativa que pudiera resultar de aplicación a los instrumentos de la Unión Europea que correspondan.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a través de sus respectivas convocatorias, deberán asegurar y garantizar el cumplimiento por parte de los destinatarios últimos de las ayudas, no solo de los requisitos previstos en este real decreto, sino también de las obligaciones contempladas para los beneficiarios de subvenciones en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, su reglamento de desarrollo, así como la normativa de la Unión Europea aplicable para la certificación de los fondos europeos. Asimismo, deberán garantizar que los destinatarios últimos presentan la documentación exigida en este real decreto y la que figure en sus respectivas convocatorias complementariamente.

## **Artículo 5. Financiación del Plan.**

1. En el capítulo 7 (Transferencias de capital), la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, incorpora la partida presupuestaria 17.260A.75 "A Comunidades Autónomas" dotada con 1.580 millones de euros.

De esta dotación 1.151 millones de euros se destinarán a atender las subvenciones de los programas de ayuda 1 a 5 regulados en este real decreto, correspondientes al "Programa de rehabilitación para la



recuperación económica y social en entornos residenciales” del Componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

En los ejercicios 2022 a 2026 la dotación presupuestaria destinada a los 6 programas de ayuda regulados en este real decreto se consignará en la misma partida o en la que la sustituya en las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado, sin perjuicio de que el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, pueda autorizar previamente las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar estas subvenciones, en conjunto y por anualidades.

2. Las comunidades autónomas y 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 de este real decreto.

3. Mediante acuerdo suscrito en el seno de la comisión bilateral de seguimiento, entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, se podrá acordar y modificar la distribución que inicialmente se acuerde entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles.

Del importe que transfiera el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para atender a las ayudas de los programas 1 a 5 (“Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales”) el 30% de cada anualidad, como mínimo, ha de destinarse al programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, y el 9% de cada anualidad, como máximo, podrá destinarse al programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación. Estos porcentajes podrá ser modificados por acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento previa solicitud motivada de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

4. Los recursos para atender las subvenciones de este real decreto se distribuirán entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla conforme a lo informado en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo celebrada el 26 de mayo de 2021, con la siguiente distribución por programas:

a) Programas de ayuda 1 a 5 (“Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales”). Tendrán la siguiente distribución por anualidades:



### **Anualidad 2021**

Comunidad Autónoma / Ciudad	Porcentaje	Miles de euros
Andalucía	17,37%	199.928,70
Aragón	2,90%	33.344,47
Asturias	2,43%	27.957,79
Baleares	2,46%	28.326,11
Canarias	4,59%	52.842,41
Cantabria	1,30%	14.916,96
Castilla y León	5,44%	62.625,91
Castilla - La Mancha	4,21%	48.480,12
Cataluña	16,16%	186.036,13
Comunidad Valenciana	10,82%	124.549,71
Extremadura	2,31%	26.530,55
Galicia	5,85%	67.275,95
Madrid	14,01%	161.220,57
Murcia	2,94%	33.827,89
Navarra	1,38%	15.883,80
País Vasco	4,86%	55.915,58
Rioja	0,70%	8.033,98
Ceuta	0,15%	1.680,46
Melilla	0,14%	1.622,91
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.151.000,00</b>

### **Anualidad 2022 y siguientes**

Mediante resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que será publicada en el «Boletín Oficial del Estado» se distribuirá a cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta y Melilla nuevos recursos atendiendo al grado de ejecución de las cantidades transferidas y al presupuesto que hubiesen comprometido.

b) Programa de ayuda 6 (“Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”). Tendrá la siguiente distribución por anualidades.

#### **Anualidad 2021**

Sin dotación.

#### **Anualidad 2022**

Se distribuirá a cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta y Melilla el importe resultante de aplicar el coeficiente de reparto acordado en la Conferencia Sectorial a la consignación habilitada en las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

#### **Anualidad 2023 y siguientes**

Mediante resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que será publicada en el «Boletín Oficial del Estado» se distribuirá a cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta y Melilla



nuevos recursos atendiendo al grado de ejecución de las cantidades transferidas y al presupuesto que hubiesen comprometido.

5. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones mediante resolución de transferencia de crédito en cada anualidad conforme a la consignación en las leyes de presupuestos generales del Estado de cada ejercicio y al reparto acordado en la Conferencia Sectorial correspondiente.

## **Artículo 6. Beneficiarios.**

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este real decreto se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales beneficiarios de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para dichos beneficiarios.

2. Serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

- a) Cuando 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 deberán hacerse constar expresamente 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.
- b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, en su caso, se atenderá a lo siguiente: Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.
- c) Los beneficiarios de 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.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla para recabar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás administraciones públicas competentes. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.



4. Debido a la naturaleza de las subvenciones contenidas en este Real Decreto, queda exceptuada la prohibición de obtener la condición de beneficiario de estas ayudas las personas físicas incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

#### **Artículo 7. Entidades colaboradoras.**

1. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En todo caso, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberá establecer los criterios y las funciones a desarrollar las entidades colaboradoras que puedan operar como tales en su ámbito territorial.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. 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.

2. 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 aquéllas 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.

#### **Artículo 8. Agentes y gestores de la rehabilitación.**

1. Se entenderá por agente o gestor de la rehabilitación la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que pueda realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión de ayudas públicas, acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u 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.



2. A tal efecto, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla posibilitarán en la aplicación de los recursos transferidos y en las convocatorias la participación de estos agentes o gestores de la rehabilitación que faciliten modelos tipo “llave en mano” a propietarios y comunidades de propietarios de edificios de vivienda.

3. La actuación de estos agentes y gestores exigirá que aporten un acuerdo con la propiedad, comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, que les faculte y autorice a actuar como tales, incluso en el supuesto en que se constituyan como beneficiarios de las ayudas.

4. En todo caso, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla habrán relacionar las funciones concretas de los agentes y gestores de la rehabilitación.

## CAPÍTULO II

### **Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.**

#### **Artículo 9. Objeto del programa.**

El Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados.

#### **Artículo 10. Requisitos de los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).**

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de un barrio o zona delimitada territorialmente por acuerdo de la administración autonómica o local correspondiente. Podrá ser continuo o discontinuo.
- b) Al menos un 50 % de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del ERRP o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como uso principal el residencial de vivienda.

#### **Artículo 11. Requisitos de los edificios objeto de rehabilitación.**

1. Los edificios para los que se solicite financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) 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 un estudio sobre el potencial de mejora del edificio o vivienda en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE y un Plan de actuaciones en el que se identifique la actuación y mejora propuesta.

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, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:



- 1º. Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.
  - 2º. Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.
- b) Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje
- c) Retirar del edificio objeto de actuación de aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- d) En el caso de edificios de tipología residencial colectiva, que:
- 1º. Al menos el 70% 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.
  - 2º. Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptivo.

## **Artículo 12. Acuerdo para la gestión de los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).**

1. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las propuestas de actuaciones en ERRPs que pretendan financiar con cargo al programa.

2. En las comisiones bilaterales de seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ERRP, los correspondientes acuerdos.

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 ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.



3. Con carácter previo a la suscripción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, la comunidad autónoma deberá aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la siguiente documentación:

- a) La delimitación cartográfica del ERRP tanto en papel como, 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 en la que constarán, 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. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.
  - 3º. Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios.
  - 4º. Una memoria técnica en la que se identifiquen los objetivos energéticos y medioambientales de la propuesta de actuación.
  - 5º. 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.

4. En el acuerdo de comisión bilateral de seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, así como del resto de administraciones, instituciones o agentes participantes.

5. Las entidades gestoras de los ERRPs 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 deberá ser criterio principal 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.

### **Artículo 13. Beneficiarios.**

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y la responsabilidad asumido por cada uno.

2. Los beneficiarios 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 la misma, 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 de Propiedad Horizontal.

### **Artículo 14. Actuaciones subvencionables.**

1. Las actuaciones subvencionables con cargo a este programa son:

- a) Las actuaciones de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda con los límites de inversión máxima subvencionable 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., o bien, permitan mejorar la calificación energética del edificio hasta obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.

En edificios situados en las zonas climáticas C, D y E debe asimismo conseguirse una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda unifamiliar o del edificio, según corresponda, de al menos:

- Zonas climáticas D y E: un 35%
- Zona climática C: un 25%

Los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en los que estén limitadas las actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente térmica no tendrán que cumplir con la reducción de demanda establecida en el punto anterior. No obstante, aquellos elementos de la envolvente sobre los que se pueda intervenir deben cumplir con los valores límite de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire, cuando proceda, establecidos en la tabla 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.

Entre las actuaciones subvencionables se incluirán aquellos gastos necesarios para el desarrollo del conjunto de actuaciones anteriores, incluyendo gastos profesionales, honorarios de proyectos y dirección de obra, planeamiento, certificados e informes técnicos, actuaciones de realojo temporal de ocupantes, acompañamiento social y otras similares, vinculadas a las actuaciones de desarrollo del ERRP.

- b) 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.
- c) 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.

## **Artículo 15. Cuantía de las ayudas.**

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos en el apartado siguiente.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará conforme a los siguientes criterios y multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- a) Hasta los importes máximos de subvención por vivienda que se rehabilite en función del ahorro energético que se consiga conforme a la tabla 15.1, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente hasta 64, 130 o 192 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos en función de los ahorros energéticos conseguidos.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.



**Tabla 15.1**

Ahorro energético conseguido con la actuación	Porcentaje máximo de la subvención	Vivienda		Locales comerciales u otros usos
		Inversión máxima subvencionable por vivienda (coste sin IVA)	Cuantía máxima de la ayuda por vivienda	Cuantía máxima de la ayuda por m <sup>2</sup>
$30\% \leq \Delta C_{ep,nreenv} < 45\%$	40%	16.000 €	6.400 €	64 €
$45\% \leq \Delta C_{ep,nreenv} < 60\%$	65%	20.000 €	13.000 €	130 €
$\Delta C_{ep,nreenv} \geq 60\%$	80%	24.000 €	19.200 €	192 €

La comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla podrán proponer a la comisión bilateral de seguimiento los criterios para, en expediente aparte y de forma exclusiva para el beneficiario afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100% de la inversión realizada, excluidos impuestos, cuando identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el entorno residencial definido. Ello sin perjuicio de que la administración autonómica o local subvencione, con cargo a su presupuesto, los impuestos correspondientes.

- b) Para las actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico podrá destinarse hasta un 15% adicional sobre las cuantías máximas de la ayuda por vivienda que correspondan de acuerdo con las actuaciones de rehabilitación realizadas en el ERRP, atendiendo al alcance el nivel de mejora de eficiencia energética establecido en la tabla 15.1.

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) 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, con el límite del 100% de los costes de dicha oficina que consten debidamente acreditados.

3. También podrán considerarse subvencionables los costes debidamente acreditados siguientes: 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, informes técnicos y certificados necesarios, los derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir los impuestos, tasas o tributos.

#### **Artículo 16. Acceso a las ayudas.**

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se podrán conceder de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

#### **Artículo 17. Compatibilidad de las ayudas.**

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

2. No serán compatibles con las ayudas de otros programas reguladas en este real decreto, a excepción del programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas,



siempre y cuando quede acreditado que no se subvenciona ninguna partida presupuestaria por duplicado.

#### **Artículo 18. Abono de las subvenciones por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.**

1. El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad:

- a) La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización o rehabilitación.
- b) Certificado de eficiencia energética de cada edificio o vivienda unifamiliar previo a la intervención debidamente registrado en la administración competente.

2. Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20% de la misma hasta que las viviendas objeto de rehabilitación cumplan los requisitos siguientes:

- a) Haber finalizado la completa 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 y debidamente registrado en la administración competente, que confirmen los objetivos de ahorro en consumo energético comprometidos.

3. En caso de que a 30 de junio de 2026 no se hubiesen cumplido las condiciones recogidas en el apartado anterior, 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.

#### **Artículo 19. Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones correspondientes a los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).**

Las actuaciones objeto de financiación a través de este Programa deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026.

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.

#### **Artículo 20. Documentación justificativa de las actuaciones correspondientes a los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP).**

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

- a) Certificado expedido y suscrito por el Director General competente en materia de vivienda, 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.



- b) Certificado expedido por la Intervención de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios de los importes reflejados en el certificado de la letra anterior.
- c) Verificación de la mejora en términos de eficiencia energética.

Esta verificación, referida en el apartado 1 del artículo 13, de la reducción del consumo de energía primaria no renovable, la reducción de la demanda global de calefacción y refrigeración, y de la mejora de la calificación energética, según corresponda, se realizará tanto ex ante como ex post, mediante la comparación del certificado de eficiencia energética de cada edificio o vivienda antes y después de la actuación. Estos certificados, regulados por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, deben estar registrados en el órgano competente de la comunidad autónoma que también realiza su inspección y control, y serán emitidos por técnicos competentes.

### CAPÍTULO III

#### Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

##### Artículo 21. Objeto del programa.

El objeto de este programa es la financiación de la prestación del servicio de oficinas de rehabilitación, tipo “ventanilla única” que, con independencia de las oficinas de rehabilitación establecidas para el desarrollo de las actuaciones a nivel de ERRP, tengan el objetivo de coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de servicios que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general.

##### Artículo 22. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin perjuicio de que éstas puedan encomendar o contratar la creación o gestión de dichas oficinas a las entidades locales, a otros entes u organismos públicos, o a entidades privadas.

##### Artículo 23. Actuaciones y costes subvencionables.

1. Son actuaciones subvencionables por este programa de ayuda la implantación de oficinas de rehabilitación en el ámbito territorial de cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.
2. Son costes subvencionables por este programa los siguientes:
  - a) Costes de 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 presente real decreto.
  - 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, sin incluir las campañas de comunicación.



#### **Artículo 24. 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 de los programas de ayuda 3 y 4 regulados en el presente real decreto, con el límite del 100% de los costes debidamente acreditados correspondientes a la implantación de las oficinas de rehabilitación.

#### **Artículo 25. Acceso a las ayudas.**

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se concederán de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

El reconocimiento de la ayuda de este programa se realizará mediante acuerdo en la Comisión Bilateral de Seguimiento suscrito por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

#### **Artículo 26. Compatibilidad de las ayudas.**

Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto, siempre que no se supere el coste de la actividad subvencionada.

#### **Artículo 27. Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones.**

Las oficinas de rehabilitación financiadas con cargo a este programa lo serán hasta el 30 de junio de 2026. No se financiarán oficinas de rehabilitación con posterioridad a dicha fecha.

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.

#### **Artículo 28. Justificación de las subvenciones por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.**

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

- a) Certificado expedido y suscrito por el Director General competente en materia de vivienda, o específicamente 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. Se adjuntará acreditación documental de la inversión efectivamente realizada.
- b) Certificado expedido por los correspondientes órganos autonómicos de intervención y control que confirme la veracidad contable y presupuestaria del certificado anterior.



## CAPÍTULO IV

### Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

#### Artículo 29. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de actuaciones de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

#### Artículo 30. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución de la actuación y en particular:

- a) Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, 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.
- d) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por 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.
- f) 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.
- g) Los agentes y gestores de la rehabilitación definidos en el artículo 8 de este real decreto.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y la responsabilidad asumido por cada uno.

3. Los beneficiarios 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 la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de



Subvenciones, 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.

4. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

### **Artículo 31. Requisitos.**

1. Los edificios para los que se solicite financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) 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 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.

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, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

- 1º. Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.
  - 2º. Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.
- b) Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización. y reciclaje
  - c) Retirar del edificio objeto de actuación de aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud



aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

- d) En el caso de edificios de tipología residencial colectiva, que:
- 1º. Al menos el 70% 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.
  - 3º. Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad de propietarios de que se trate, salvo en los casos de edificios de propietario único.

### **Artículo 32. Actuaciones subvencionables.**

Son actuaciones subvencionables las de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda con los límites de inversión máxima subvencionable establecidos en el artículo siguiente, siempre que se obtenga una reducción de al menos un 30 % en el indicador de consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio hasta obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.

Además, en edificios situados en las zonas climáticas C, D y E debe asimismo conseguirse una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda unifamiliar o del edificio, según corresponda, de al menos:

- Zonas climáticas D y E: un 35%
- Zona climática C: un 25%

Los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en los que estén limitadas las actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente térmica no tendrán que cumplir con la reducción de demanda establecida en el punto anterior. No obstante, aquellos elementos de la envolvente sobre los que se pueda intervenir deben cumplir con los valores límite de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire, cuando proceda, establecidos en la tabla 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.

### **Artículo 33. Cuantía de las ayudas.**

1. El coste de todas las actuaciones subvencionables hasta el máximo establecido en la tabla 33.1, en función del ahorro en consumo de energía primaria no renovable conseguido mediante la actuación, constituirá la inversión máxima subvencionable.

2. Además, también podrá considerarse subvencionables la gestión inherente al desarrollo de las actuaciones y los gastos asociados, 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. No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos.

Cuando el proyecto haya recibido subvención con cargo al programa 5, para la redacción de proyectos de rehabilitación, se descontará la cantidad recibida de la cuantía de la subvención con cargo a este programa. La determinación de la cuantía máxima de la ayuda con cargo a este programa se determinará incluyendo el coste del proyecto en la inversión subvencionable y descontando de dicha cuantía máxima, la ayuda recibida dentro del programa 5 para la redacción del proyecto.



3. La cuantía máxima de la subvención no podrá superar el porcentaje de la inversión máxima subvencionable establecido en la tabla 33.1, en función del ahorro en consumo de energía primaria no renovable conseguido mediante la actuación y adicionalmente hasta 48, 104 o 168 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos para los ahorros energéticos conseguidos. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

**Tabla 33.1**

Ahorro energético conseguido con la actuación	Porcentaje máximo de la subvención	Vivienda		Locales comerciales u otros usos
		Inversión máxima subvencionable por vivienda (coste sin IVA)	Cuantía máxima de la ayuda por vivienda	Cuantía máxima de la ayuda por m <sup>2</sup>
$30\% \leq \Delta C_{ep,nreenv} < 45\%$	40%	12.000 €	4.800 €	48 €
$45\% \leq \Delta C_{ep,nreenv} < 60\%$	65%	16.000 €	10.400 €	104 €
$\Delta C_{ep,nreenv} \geq 60\%$	80%	21.000 €	16.800 €	168 €

La comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla podrán proponer a la comisión bilateral de seguimiento los criterios para, en expediente aparte y de forma exclusiva para el beneficiario afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100% de la inversión realizada, excluidos impuestos, cuando identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el edificio objeto de rehabilitación. Ello sin perjuicio de que la administración autonómica o local subvencione, con cargo a su presupuesto, los impuestos correspondientes.

#### **Artículo 34. Acceso a las ayudas. Procedimiento de concesión de las ayudas.**

1. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias de ayudas de este programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se concederán de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

El plazo de presentación de solicitudes será establecido en la correspondiente convocatoria.

Las actuaciones objeto de ayuda serán seleccionadas por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos.

2. Las ayudas concedidas a aquellos destinatarios finales que sean empresas o desarrollen actividad comercial o mercantil, y les sea de aplicación la normativa de ayudas de estado, para la realización de inversiones destinadas a medidas de eficiencia energética y para la promoción de la energía procedente de fuentes renovables, estarán sometidas a los requisitos y límites establecidos en el Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado.

A los efectos de respetar los límites máximos de las ayudas establecidas por la normativa de la Unión Europea, los destinatarios últimos de las ayudas deberán presentar declaración responsable



relativa a todas las ayudas concedidas al proyecto. Asimismo, deberán presentar declaración responsable de que la empresa no está en crisis de acuerdo con la definición de «empresa en crisis» que se establece en el apartado 18 del artículo 2 del Reglamento (UE) n.º 651/2014, de 17 de junio de 2014.5.

3. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a través de sus respectivas convocatorias, deberán asegurar y garantizar el cumplimiento por parte de los destinatarios últimos de las ayudas no solo de los requisitos previstos en este real decreto sino también de las obligaciones contempladas para los beneficiarios de subvenciones en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, su reglamento de desarrollo así como la normativa de la Unión Europea aplicable para la certificación de los fondos europeos. Asimismo, deberán garantizar que los destinatarios últimos presentan la documentación exigida en este real decreto y la que figure en sus respectivas convocatorias complementariamente.

4. La resolución definitiva del procedimiento de concesión de la ayuda corresponde a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, una vez comprobado el cumplimiento íntegro de las condiciones y requisitos establecidos y de la documentación aportada.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso de no haberse recibido resolución en dicho plazo, se entenderá desestimada la solicitud. La resolución que se adopte por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrá ser recurrida en la forma establecida en las respectivas convocatorias.

Cuando la actuación propuesta requiera proyecto y la solicitud incluya inicialmente solo la memoria justificativa, la resolución tendrá carácter provisional, quedando supeditada la resolución definitiva a la presentación del proyecto, así como el resto de la documentación obligatoria para la presentación de la solicitud que estuviera condicionada a la redacción del mismo, en un plazo no superior a tres meses desde la notificación de la resolución provisional. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución definitiva será de tres meses contados desde la fecha de presentación del proyecto y resto de documentación complementaria. En caso de no haberse recibido resolución en dicho plazo, se entenderá estimada la solicitud. La resolución que se adopte por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrá ser recurrida en la forma establecida en las respectivas convocatorias.

6. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de veintiséis meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta veintiocho meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

Solo podrá autorizarse una ampliación de los plazos fijados para la ejecución de las actuaciones cuando obedezca a circunstancias imprevisibles, debidamente justificadas, que hagan imposible el cumplimiento de las mismas, pese a haberse adoptado, por parte de los destinatarios últimos de las ayudas, las medidas técnicas y de planificación mínimas que les resultaban exigibles. Específicamente se podrá autorizar esta ampliación cuando la licencia o autorización municipal correspondiente se demore más de seis meses desde su solicitud. En ningún caso se podrán autorizar ampliaciones de plazos para la ejecución de la actuación objeto de ayuda que superen en su cómputo total los treinta y seis meses contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

7. La justificación por parte de los destinatarios últimos de la ejecución de las actuaciones objeto de ayuda deberá realizarse ante el órgano Instructor en un plazo máximo de tres meses desde la finalización del plazo máximo concedido para la ejecución de las actuaciones. Para ello, el destinatario último de las ayudas deberá aportar la documentación requerida por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias para cada actuación subvencionable.



8. Si el ahorro de consumo de energía primaria no renovable finalmente obtenido por comparación entre los certificados de eficiencia energética del edificio antes y después de la actuación, resultará inferior al estimado inicialmente en el proyecto, la cuantía de la subvención se ajustará al ahorro realmente obtenido. Si el ahorro de consumo de energía primaria no renovable finalmente obtenido fuera inferior al 30%, o no se cumplieran las exigencias relativas a la reducción de la demanda de energética anual global de calefacción y refrigeración establecidas en la cláusula cuarta de estas bases o cualquier otra exigencias de las establecidas en estas bases, la ayuda sería revocada.

9. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla llevarán a cabo un procedimiento de control que permita verificar y validar administrativamente el coste declarado por los destinatarios últimos de las ayudas, así como verificar sobre el terreno un conjunto representativo de las actuaciones y operaciones realizadas.

10. Comprobada la ejecución de la actuación por parte del destinatario último de las ayudas, así como la entrega de toda documentación exigida en la convocatoria dentro del plazo establecido, el órgano competente de las respectivas comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención, con expresa referencia a la procedencia de los fondos, mencionando al MRR.

En caso de que el destinatario último de las ayudas no cumpliera con la obligación de justificación establecida en el precedente apartado no se pagará la subvención y se declarará la pérdida del derecho al cobro de la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, utilizando, para ello, el procedimiento previsto en el artículo 42 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

11. Las solicitudes se dirigirán a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla donde estén ubicadas las actuaciones, conforme al procedimiento que establezcan en sus respectivas convocatorias e irán acompañadas de la documentación que se requiera en las misma, que incluirá al menos la que se relaciona a continuación:

- a) Datos del solicitante, indicando apellidos y nombre o razón social, NIF ó CIF.
- b) En su caso, datos del representante, indicando apellidos y nombre, NIF, así como la acreditación de la representación que ostenta, conforme a la normativa específica de aplicación.
- c) Datos de la vivienda, viviendas, edificio o edificios a rehabilitar: domicilios y referencias catastrales.
- d) Número de viviendas y en su caso locales del edificio a rehabilitar con indicación de su superficie construida, y número de alturas incluida la planta baja.
- e) Proyecto de la actuación a realizar o en su defecto memoria justificativa de la actuación. La documentación mínima de esta memoria será descripción, presupuesto desglosado por ámbitos de actuación y planos. , Asimismo, en la documentación del proyecto de actuación o en la memoria justificativa de la actuación, según corresponda, se incluirá el ahorro de consumo de energía primaria no renovable estimado con respecto a la situación inicial, la inversión subvencionable y la cuantía de la ayuda solicitada.
- f) Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro del órgano competente de la comunidad autónoma.
- g) En su caso, copia del acta o certificado del secretario o Administrador, con el acuerdo de la comunidad, de las comunidades de propietarios debidamente agrupadas, o de la asamblea de



la cooperativa, por el que se aprueba la ejecución de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

- h) En su caso, copia del acta o certificado del secretario o Administrador, donde conste el nombramiento del representante autorizado para solicitar la subvención.
- i) Contrato u oferta firmada y presupuesto desglosado por partidas, mediciones, precios unitarios y totales, con el IVA desglosado correspondiente y su aceptación expresa por parte de la Comunidad de Propietarios. En la hoja resumen por capítulos deberá constar la firma y sello de la empresa, su NIF, y la fecha.
- j) Solicitud y/o licencia urbanística cuando sea precisa, o autorización municipal análoga. Si las obras están iniciadas, certificado del inicio de las obras firmado por técnico titulado competente o acta de replanteo, firmada y fechada por director de la obra empresa constructora y con el visto bueno de la propiedad.
- k) Reportaje fotográfico, preferentemente en color, de todas aquellas zonas que se vayan a ver afectadas por las actuaciones de rehabilitación, así como de la fachada principal del edificio.

12. La presentación de esta documentación comporta la aceptación incondicionada de las bases establecidas en la presente orden, incluido lo dispuesto en la resolución por la que se convoquen las subvenciones.

13. 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, figura a continuación, sin perjuicio de la documentación complementaria que pudieran requerir en sus respectivas convocatorias:

- a) En el caso de que las actuaciones requieran proyecto, el proyecto de la obra realmente ejecutada.
- b) Certificado final de obra, cuando corresponda, suscrito por el director de obra y director de ejecución de la obra, en su caso,
- c) Certificado de la instalación térmica, en su caso, suscrito por el director de la instalación o instalador autorizado, registrado en el órgano competente de la Comunidad Autónoma de acuerdo con el RITE.
- d) Certificado de eficiencia energética obtenido una vez realizadas las actuaciones, suscrito por técnico competente, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda, y registrado en el registro del órgano competente de la comunidad o ciudad autónoma.
- e) Declaración responsable del destinatario último en la que se haga constar el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento que le sea de aplicación.
- f) Memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención, conforme a lo exigido por estas bases y la resolución de concesión de la ayuda, con indicación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos. Esta memoria será realizada y suscrita por un técnico titulado competente autor del proyecto o de dirección de la ejecución de la actuación, indicando así mismo la fecha de conclusión de las actuaciones.
- g) Documentación fotográfica de las obras ejecutadas, preferentemente en color.



- h) Declaración responsable que incluya detalle de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia
- i) Relación certificada y copia de los pedidos y/o contratos relativos a las actuaciones realizadas.
- j) Relación certificada y copia de las facturas y de sus correspondientes justificantes bancarios de pago, correspondientes a la inversión realizada y que respondan al presupuesto y contratos presentados.
- k) Para los proyectos con una ayuda concedida inferior a 50.000 euros y de manera opcional, podrá entregarse cuenta justificativa con aportación de justificantes de gasto, según lo previsto en el artículo 72 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, con el alcance que será detallado en las correspondientes convocatorias de ayuda de las respectivas comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Opcionalmente, podrá entregarse cuenta justificativa con aportación de informe de auditor, según lo previsto en el artículo 74 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, con el alcance que será detallado en las correspondientes convocatorias de ayuda de las respectivas comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

14. El órgano competente para ordenar e instruir los procedimientos de concesión de ayudas será el que determinen las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias. Corresponderá al órgano instructor la comprobación de que las solicitudes cumplen debidamente los requisitos exigidos. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán decidir si gestionan las ayudas directamente o a través de una entidad colaboradora, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo XX de este real decreto.

15. En la Instrucción del procedimiento, los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla velarán por respetar 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.

16. El órgano competente para la resolución del procedimiento de concesión de ayudas será el que determine cada comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla en su respectiva convocatoria.

17. Toda referencia en cualquier medio de difusión a la actuación objeto de las ayudas deberá cumplir con los requisitos que figuren en el Manual de Imagen del Programa que estará disponible en la web del MITMA.

Asimismo, se deberá instalar y mantener:

- a) Un cartel de carácter temporal mientras dure la obra, en un lugar visible para el público general en la localización del proyecto, preferiblemente situado en la instalación o andamio que recubra la fachada del edificio mientras dure la obra, y en todo caso conforme a lo dispuesto y de acuerdo a las ordenanzas municipales correspondientes, de tamaño suficiente para que sea perfectamente visible y legible en el que conste claramente el título del proyecto y la denominación e imagen del Programa y que mencione la ayuda económica otorgada por la Unión Europea incluyendo el logo de la UE y el lema «Una manera de hacer Europa». El diseño gráfico del cartel y soportes de difusión que se realicen cumplirán con los requisitos que establezca el MITMA y que estarán disponibles en el Manual de Imagen del Programa en la dirección de Internet del MITMA (<http://www.mitma.es>).



- b) Un cartel de carácter permanente, en un lugar visible para el público general en la localización del proyecto, conforme a lo dispuesto y de acuerdo con las ordenanzas municipales correspondientes, de tamaño suficiente para que sea perfectamente visible y legible, en el que conste claramente el título del proyecto y la denominación e imagen del Programa y que mencione la ayuda económica otorgada por la Unión Europea incluyendo el logo de la UE y el lema «Una manera de hacer Europa». El diseño gráfico del cartel y soportes de difusión que se realicen cumplirán con los requisitos que establezca el MITMA y que estarán disponibles en el Manual de Imagen del Programa en la dirección de Internet del MITMA ([www.mitma.es](http://www.mitma.es)).

El destinatario último de las ayudas informará al público del apoyo obtenido de los fondos europeos haciendo una breve descripción de la operación en su sitio de Internet, en caso de que disponga de uno, de manera proporcionada al nivel de apoyo prestado, con sus objetivos y resultados, y destacando el apoyo financiero de la Unión.

En su caso, además, deberá cumplir con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, respecto a las obligaciones de publicidad de las ayudas objeto de este real decreto.

#### **Artículo 35. Compatibilidad de las ayudas.**

1. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

2. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas del programa de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrios.

3. Cuando el proyecto haya recibido una subvención con cargo al programa 5, se descontará de la cantidad recibida al determinar la cuantía máxima de la subvención con cargo a este programa en la forma indicada en el artículo 33.2.

#### **Artículo 36. Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones correspondientes al programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.**

1. Las actuaciones objeto de financiación a través de este Programa deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026.

2. 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.

#### **Artículo 37. Documentación justificativa de las actuaciones correspondientes al programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.**

1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

- a) Certificado expedido y suscrito por el Director General competente en materia de vivienda, 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.

- b) Certificado expedido por la Intervención de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios de los importes reflejados en el certificado del apartado anterior.
- c) Verificación de la mejora en términos de eficiencia energética. Esta verificación, referida en el artículo 32, de la reducción del consumo de energía primaria no renovable, la reducción de la demanda global de calefacción y refrigeración, y de la mejora de la calificación energética, según corresponda, se realizará tanto ex ante como ex post, mediante la comparación del certificado de eficiencia energética de cada edificio o vivienda antes y después de la actuación. Estos certificados, regulados por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, deben estar registrados en el órgano competente de la comunidad autónoma que también realiza su inspección y control, y serán emitidos por técnicos competentes.
- d) Documentación gráfica y literal descriptiva de final de obra, así como certificado de final de obra expedido por técnico competente.

## CAPÍTULO V

### **Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.**

#### **Artículo 38. Objeto del programa.**

Este programa tiene por objeto la financiación de actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, ya sean unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares.

#### **Artículo 39. Beneficiarios.**

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

- a) Los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de viviendas, 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) Los agentes o gestores de la rehabilitación, las empresas promotoras, constructora o de servicios energéticos, entendiéndose como tales, la definición más amplia posible de las organizaciones que aporten este tipo de servicios, así como los agentes rehabilitadores o los fabricantes e instaladores.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.

#### **Artículo 40. Requisitos.**

Las viviendas para las que se solicite 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. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.



#### **Artículo 41. Actuaciones subvencionables.**

1. Serán actuaciones subvencionables por este programa aquellas que se realicen en viviendas y en las que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del al menos el 7% o una reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30%.

2. También se considerarán subvencionables 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.

3. En el importe objeto de subvención 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. No podrán incluirse costes de licencias, tasas, impuestos o tributos.

#### **Artículo 42. Cuantía de las ayudas.**

1. La inversión máxima subvencionable por vivienda es de 7.500 euros sin perjuicio de que la inversión pueda ser superior.

2. La inversión subvencionable mínima ha de ser igual o superior a 1.000 euros por vivienda.

4. El importe de la subvención será del 40% de la inversión subvencionable.

#### **Artículo 43. Acceso a las ayudas. Procedimiento de concesión de las ayudas.**

1. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias de ayudas de este programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda.

2. Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se concederán de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

El plazo de presentación de solicitudes será establecido en la correspondiente convocatoria.

3. Las actuaciones objeto de ayuda serán seleccionadas por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos.

4. La resolución definitiva del procedimiento de concesión de la ayuda corresponde a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, una vez comprobado el cumplimiento íntegro de las condiciones y requisitos establecidos y de la documentación aportada.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso de no haberse recibido resolución en dicho plazo, se entenderá desestimada la solicitud. La resolución que se adopte por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrá ser recurrida en la forma establecida en las respectivas convocatorias.

6. Las solicitudes se dirigirán a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla donde estén ubicadas las actuaciones, conforme al procedimiento que establezcan en sus respectivas convocatorias e irán acompañadas de la documentación que se requiera en las misma, que incluirá al menos la que se relaciona a continuación:

a) Datos del solicitante, indicando apellidos y nombre o razón social, NIF ó CIF.



- b) En su caso, datos del representante, indicando apellidos y nombre, NIF, así como la acreditación de la representación que ostenta, conforme a la normativa específica de aplicación.
- c) Datos de la vivienda donde se realizan las actuaciones de mejora: domicilio y referencia catastral.
- d) Memoria justificativa de la actuación. La documentación mínima de esta memoria será descripción, presupuesto desglosado y planos. Incluirá, asimismo, la inversión subvencionable y de cuantía de la ayuda solicitada.
- e) Justificantes de gasto y pago de la actuación llevada a cabo.
- f) En su caso, declaración responsable que incluya detalle de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.
- g) Certificado de eficiencia energética del edificio correspondiente al estado antes y después de la actuación, con el contenido que establecido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, firmado por técnico competente y registrado en el registro del órgano competente de la comunidad autónoma.
- h) Certificado de la instalación térmica, en su caso, suscrito por el director de la instalación o instalador autorizado, registrado en el órgano competente de la Comunidad Autónoma de acuerdo con el RITE.
- i) Reportaje fotográfico, preferentemente en color, de los elementos objeto de ayuda antes y después de la actuación

7. La presentación de esta documentación comporta la aceptación incondicionada de las bases establecidas en la presente orden, incluido lo dispuesto en la resolución por la que se convoquen las subvenciones.

8. El órgano competente para ordenar e instruir los procedimientos de concesión de ayudas será el que determinen las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias. Corresponderá al órgano instructor la comprobación de que las solicitudes cumplen debidamente los requisitos exigidos. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán decidir si gestionan las ayudas directamente o a través de una entidad colaboradora, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo XX de este real decreto.

9. En la Instrucción del procedimiento, los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla velarán por respetar 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.

10. El órgano competente para la resolución del procedimiento de concesión de ayudas será el que determine cada comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla en su respectiva convocatoria.

11. Toda referencia en cualquier medio de difusión a la actuación objeto de las ayudas deberá cumplir con los requisitos que figuren en el Manual de Imagen del Programa que estará disponible en la web del MITMA.

#### **Artículo 44. Compatibilidad de las ayudas.**

Los beneficiarios 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. En estos casos, en la solicitud de la ayuda se hará contar expresamente, mediante declaración responsable, que no se ha solicitado ayuda para la misma actuación en los programas antes citados.



Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no 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.

#### **Artículo 45. Abono de las ayudas.**

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

#### **Artículo 46. Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones correspondientes al programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.**

Las actuaciones objeto de financiación a través de este Programa deberán estar finalizadas antes del día 30 de junio de 2026.

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.

#### **Artículo 47. Documentación justificativa de las actuaciones correspondientes al programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.**

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

- a) Certificado expedido y suscrito por el Director General competente en materia de vivienda, 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.
- b) Certificado expedido por la Intervención de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios de los importes reflejados en el certificado del apartado anterior.
- c) Verificación de la mejora en términos de eficiencia energética. La verificación de la reducción del consumo de energía primaria no renovable y la reducción de la demanda global de calefacción y refrigeración, según corresponda, se realizará tanto ex ante como ex post, mediante la comparación del certificado de eficiencia energética de la vivienda antes y después de la actuación. En el resto de los casos, también deberá realizarse la certificación energética antes y después de la actuación. Estos certificados, regulados por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, deben estar registrados en el órgano competente de la comunidad autónoma que también realiza su inspección y control, y serán emitidos por técnicos competentes.



## CAPÍTULO VI

### **Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.**

#### **Artículo 48. Objeto del programa.**

1. El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización del Libro de edificio existente para la rehabilitación, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión, así como 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.

2. El Libro contendrá, de manera detallada, 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,
- 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. Se plantearán medidas o conjuntos de medidas para cada uno de los tres niveles establecidos en los artículos 15 y 33 para la cuantificación de las ayudas en los programas 1 y 3, reducción del consumo de energía primaria entre el 30% y el 45%, entre el 45% y el 60%, y superior al 60%.

3. Cuando, en el municipio o en la comunidad autónoma en que se sitúa el edificio objeto de este Libro, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, de Informe de Evaluación del Edificio o un instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del Anexo I, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al Anexo I, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

#### **Artículo 49. Beneficiarios.**

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:



- a) Los propietarios 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. Podrán ser beneficiarios, también, 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.
- b) 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.
- c) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- d) 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.
- e) Los técnicos competentes o empresas de servicios que, con un encargo de los señalados en los apartados anteriores, sean encomendados por parte de los anteriores para la elaboración del Libro del Edificio Existente para la rehabilitación o la redacción de proyectos de rehabilitación, asumiendo la elaboración de los mismos.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.

### **Artículo 50. Requisitos.**

1. Los edificios para los que se solicite financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar finalizados antes del año 2000.
- b) Que al menos el 70 % 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.

2. Los dos requisitos antes citados se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

3. 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, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

- 1º. Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.



2º. Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

4. Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización. y reciclaje

#### **Artículo 51. Cuantía de las ayudas.**

1. La cuantía máxima de la subvención será de 500 euros para Libros del edificio existente de viviendas unifamiliares y edificios plurifamiliares de menos de seis viviendas y de 100 euros por vivienda, con un máximo de 2.000 euros, para Libros del edificio existente para edificios plurifamiliares de seis o más viviendas. 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%. No se incluirán dentro del gasto subvencionable los impuestos.

2. En el supuesto de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios la cuantía máxima de la subvención será de 4.500 euros para proyectos de rehabilitación de viviendas unifamiliares y edificios plurifamiliares de menos de seis viviendas y de 900 euros por vivienda, con un máximo de 18.000 euros, para proyectos de rehabilitación de edificios plurifamiliares de seis o más viviendas. No se incluirán dentro del gasto subvencionable los impuestos.

#### **Artículo 52. Acceso a las ayudas. Procedimiento de concesión**

1. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias de ayudas de este programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el diario oficial que corresponda.

2. Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se concederán de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

El plazo de presentación de solicitudes será establecido en la correspondiente convocatoria.

3. Las actuaciones objeto de ayuda serán seleccionadas por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses contados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso de no haberse recibido resolución en dicho plazo, se entenderá desestimada la solicitud. La resolución que se adopte por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrá ser recurrida en la forma establecida en las respectivas convocatorias.

6. Las solicitudes se dirigirán a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla donde estén ubicadas las actuaciones, conforme al procedimiento que establezcan en sus respectivas convocatorias e irán acompañadas de la documentación requerida en las mismas.



7. El órgano competente para ordenar e instruir los procedimientos de concesión de ayudas será el que determinen las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en sus respectivas convocatorias. Corresponderá al órgano instructor la comprobación de que las solicitudes cumplen debidamente los requisitos exigidos. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán decidir si gestionan las ayudas directamente o a través de una entidad colaboradora, que deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo XX de este real decreto.

8. El órgano competente para la resolución del procedimiento de concesión de ayudas será el que determine cada comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla en su respectiva convocatoria.

9. Toda referencia en cualquier medio de difusión a la actuación objeto de las ayudas deberá cumplir con los requisitos que figuren en el Manual de Imagen del Programa que estará disponible en la web del MITMA.

### **Artículo 53. Compatibilidad de las ayudas.**

1. Las ayudas otorgadas en este programa serán compatibles con otras ayudas concedidas, para la misma finalidad, por cualesquiera administraciones públicas u organismos o entes públicos, nacionales o internacionales.

2. En concreto las subvenciones otorgadas en este programa serán compatibles con las ayudas reguladas en el programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio y en el programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética en viviendas.

### **Artículo 54. Plazo para la ejecución y justificación de las actuaciones.**

Las actuaciones que obtengan subvención de este programa habrán de estar finalizadas antes de 30 de junio de 2026.

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.

### **Artículo 55. Justificación de las subvenciones por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.**

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

- a) Certificado expedido y suscrito por el Director General competente en materia de vivienda, o específicamente 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.
- b) Certificado expedido por los correspondientes órganos autonómicos de intervención y control que confirme la veracidad contable y presupuestaria del certificado anterior.
- c) Libro del edificio existente o proyecto de ejecución para la rehabilitación.



## CAPÍTULO VII

### Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

#### Artículo 56. Objeto del programa.

1. 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, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas para ser destinadas al alquiler o cesión en uso,

2. 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.

#### Artículo 57. Requisitos.

1. Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios de otros usos que deberán destinarse al alquiler social durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 50 años.

El destino por un plazo de al menos 50 años al arrendamiento social 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 que fije las condiciones de arrendamiento con establecimiento de rentas máximas, expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.

2. Para poder obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa, los edificios que se construyan o rehabiliten deberán tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla 57.1, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio. 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.

**Tabla 57.1. Valor límite  $C_{ep,nrenv,lim}$**

	$C_{ep,nrenv,lim}$ [kWh/m <sup>2</sup> ·año]					
	$\alpha$	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

#### Artículo 58. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades



mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, pudiendo desarrollarse las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada a través de derecho de superficie, concesión administrativa, o negocios jurídicos análogos.

En el supuesto de actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privadas podrá ser beneficiaria 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.

#### **Artículo 59. Acceso a la ayuda.**

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas de este programa.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

En el supuesto de promoción de viviendas destinadas al incremento del parque público de viviendas de titularidad autonómica, la adjudicación directa de estas ayudas se podrá reconocer mediante la mera suscripción de un acuerdo en la Comisión Bilateral de Seguimiento correspondiente.

#### **Artículo 60. Gestión.**

1. La financiación de actuaciones de este programa requerirá la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.

Los beneficiarios de las actuaciones fomentarán, en el caso de que se trate de administraciones o entidades públicas, la adjudicación de los proyectos de arquitectura conforme al procedimiento establecido en los artículos 183 a 187 de la Ley de contratos de Sector Público. En todo caso, la calidad arquitectónica será un criterio principal en la adjudicación de las ayudas.

2. Con carácter previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la previsión de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad técnica y económica. Esta memoria se pronunciará expresamente sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable.

#### **Artículo 61. Cuantía de la ayuda.**

1. Los promotores de las viviendas públicas, incluso procedentes de la rehabilitación de edificios destinados actualmente a otros usos, podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 500 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.000 euros por vivienda. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en este real decreto.

2. 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 incluye el coste de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro



necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. No se incluirán licencias, tasas, impuestos o tributos.

#### **Artículo 62. Limitación del precio del alquiler.**

1. El precio del alquiler de las viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante los dos primeros años de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. Este precio podrá ser ajustado, modulado o modificado por acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

Este umbral del precio del alquiler habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto.

El umbral de precio de alquiler señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación 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.

2. 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.

#### **Artículo 63. Pago de la ayuda al beneficiario.**

1. El abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el beneficiario de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

- a) Acreditación de la titularidad del suelo o del edificio a rehabilitar.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Certificado de inicio de obra.
- d) Certificado de eficiencia energética de proyecto del edificio debidamente registrado.

2. Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20% de la misma hasta que las viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

- a) Estar finalizadas, lo que se acreditará con la aportación de la correspondiente escritura de obra nueva.
- b) Tener el Certificado de eficiencia energética de edificio terminado debidamente registrado
- c) Un mínimo del 20% de las viviendas han de estar ocupadas en régimen de arrendamiento.
- d) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 56.

#### **Artículo 64. Arrendatarios.**

1. Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas cuando las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad



de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

2. La comisión bilateral de seguimiento podrá modificar estas limitaciones con objeto de optimizar la eficiencia de estas viviendas siempre y cuando se priorice el carácter social.

#### **Artículo 65. Plazo de ejecución de las actuaciones.**

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán estar finalizadas el 30 de junio de 2026.

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.

#### **Artículo 66. Documentación justificativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla han de remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.**

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones y del cumplimiento del objeto de la subvención:

- a) Certificado expedido y suscrito por el Director General competente en materia de vivienda, 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.
- b) Certificado expedido por la Intervención de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios de los importes reflejados en el certificado del apartado a) anterior.
- c) Certificado de eficiencia energética de edificio terminado y certificado de la consecución de un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla 55.1, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, ambos emitidos por técnico competente.

### CAPITULO VIII

#### **Seguimiento, control y evaluación**

#### **Artículo 67. Órganos competentes para el seguimiento de los programas de ayuda regulados en este real decreto.**

1.- Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados de las ayudas de este real decreto, proponiendo al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.



## 2.- Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

La Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo, constituida por los Directores Generales competentes en la materia de cada comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, y será presidida por el titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, participará en el seguimiento, control y evaluación de las ayudas reguladas en este real decreto, para lo que se convocará al menos semestralmente durante la ejecución del mismo.

## 3.- Comisión Bilateral de Seguimiento.

La Comisión Bilateral de Seguimiento estará constituida por el Director General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (que la presidirá) y por el titular del órgano competente en la materia de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

La Comisión Bilateral de Seguimiento velará 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.

### **Artículo 68. Seguimiento y control de los programas de ayuda regulados en este real decreto.**

1. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla remitirán la información que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana les solicite con el formato y las condiciones que se establecen en el anexo 2 para realizar el seguimiento de los resultados de los programas regulados en este real decreto.

2. Una vez vencido el semestre natural y antes del último día del mes siguiente remitirán como mínimo los siguientes datos:

- a) Número de solicitudes recibidas por cada programa objeto de convocatoria pública, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.
- b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas, desglosado por provincias y municipios, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.
- c) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación del órgano gestor competente.
- d) Para los programas 1,3 y 5, el informe deberá incluir la reducción del consumo de energía primaria no renovable o de demanda conjunta de calefacción y refrigeración, según corresponda, que se prevé conseguir en cada una de las actuaciones en curso y el conseguido conforme a los resultados de la certificación energética, en las actuaciones ya finalizadas.

Si la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana no recibe o no tiene acceso a la documentación establecida para cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación, podrá paralizar las correspondientes transferencias de nuevos fondos a la/s comunidad/es autónoma/s y ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.



También se podrán paralizar las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este real decreto, de la resolución de transferencia de crédito correspondiente y, en todo caso, de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

3. La información semestral recibida condicionará el importe de la remisión de nuevos fondos a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Como referencia, el Ministerio solo transferirá nuevos fondos cuando de dicha información se acredite que la comunidad autónoma o la ciudad de Ceuta y Melilla ha adquirido compromiso financiero por un importe igual o superior al 50% de la totalidad de los fondos transferidos con anterioridad. A tal efecto se entenderá que las comunidades autónomas o la ciudad de Ceuta o Melilla ha adquirido compromiso financiero cuando se publiquen las correspondientes convocatorias de ayuda o en los programas que requieran de la suscripción de un acuerdo de comisión bilateral de seguimiento cuando se suscriba dicho acuerdo.

No obstante, motivadamente la comisión bilateral podrá acordar la transferencia de nuevos fondos cuando así lo aconseje el ritmo de compromiso alcanzado y se garantice la ejecución de los nuevos fondos dentro de los plazos establecidos en cada programa.

En la evaluación correspondiente al primer semestre de 2023, a realizar en el mes de julio de dicho año, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana determinará el importe a redistribuir entre las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de acuerdo con criterios de eficacia.

#### **Artículo 69. Evaluación de los programas de ayuda regulados en este real decreto.**

Con independencia del seguimiento y control descritos en el artículo anterior, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un informe de evaluación final relativo al desarrollo de los programas de subvenciones en su ámbito territorial en el que se incluirá un resumen de la información por programas, y un análisis de dicha información, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86.2, regla sexta de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

El informe de evaluación final se presentará al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el primer semestre del año 2027.

#### **Disposiciones transitorias**

#### **Disposiciones adicionales**

#### **Disposiciones finales**

Dado en Madrid, el        de        de 2021.

FELIPE R.

El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana,  
JOSÉ LUIS ÁBALOS MECO



## ANEXO I

### Información mínima Libro del edificio existente para la rehabilitación.

En este Anexo se relacionan los contenidos mínimos del Libro del edificio existente para la rehabilitación a los efectos de este real decreto.

#### 0. Datos Generales

- A. Identificación del edificio
  - i. Referencia/s catastral/es
  - ii. Localización (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma; Plano de emplazamiento)
  - iii. Tipo edificio (unifamiliar/plurifamiliar)
- B. Datos urbanísticos
- C. Propietario/representante legal de la propiedad
  - i. Nombre y Apellidos/Razón social
  - ii. NIF/CIF
  - iii. Domicilio (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma)
- D. Técnico redactor del Libro
  - i. Nombre y Apellidos/Razón social
  - ii. NIF/CIF
  - iii. Domicilio (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma)
  - iv. Titulación
  - v. Colegiación (Colegio profesional; N° colegiado)

#### BLOQUE I

##### I.1. Documentación del edificio y su estado de conservación

- a) Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE), o bien el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) o instrumento análogo, suscrito por técnico competente, cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación, y actualizado de conformidad con la misma.

Cuando no exista en el municipio o la comunidad autónoma un modelo para la evaluación de la conservación del edificio desarrollado en la respectiva normativa, se deberá elaborar un informe que contenga, al menos, los siguientes apartados:

- A. Datos generales del edificio:
  - i. Parcela (superficie)
  - ii. Edificio (tipología; superficie construida; altura; año de construcción; documentación gráfica: planos y fotografías)
  - iii. Número de plantas (sobre rasante; bajo rasante) y usos secundarios.
  - iv. Viviendas (número; superficie)
  - v. Locales (número; superficie)



- vi. Aparcamiento (superficie; número de plazas)
- vii. Núcleos de comunicación vertical (número; con/sin ascensor)
- viii. Archivos gráficos: se incluirá, al menos, plano de emplazamiento y fotografía de la fachada o fachadas.

B. Documentación administrativa (licencias o expedientes).

C. Descripción de los sistemas constructivos del edificio:

- i. Cimentación
- ii. Estructura
- iii. Cerramientos verticales y cubiertas
- iv. Instalaciones

D. Estado de conservación:

- i. Datos generales de la inspección.
- ii. Histórico de inspecciones previas.
- iii. Valoración del estado de conservación del edificio:

Cimentación.

Estructura.

Cerramientos verticales y cubiertas.

Instalaciones.

- iv. Existencia de peligro inminente.
- v. Valoración final del estado de conservación del edificio
- vi. Descripción de las deficiencias de conservación del edificio.
- vii. Documentación disponible sobre las instalaciones comunes del edificio.

En los casos en que la información que aporten la ITE, el IEE o instrumento análogo, sólo cubra parcialmente estos contenidos, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

- b) Certificado de Eficiencia Energética registrado y vigente, correspondiente al estado actual del edificio en el momento de la redacción del Libro del edificio existente.
- c) Adicionalmente, se podrá incluir toda la documentación complementaria disponible que pueda ser recopilada para la descripción del edificio y sus condiciones, y que se considere relevante, como pueden ser información gráfica o descriptiva, modelo del edificio (bim/digital twin) o planos y secciones, auditorías, informes específicos, etc..

## **I.2. Manual de uso y mantenimiento**

Incluirá la documentación básica para describir las actuaciones necesarias para garantizar el mantenimiento del edificio, así como su adecuada utilización, y que contendrá al menos los siguientes apartados:

- a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio, incorporando, en su caso, limitaciones de uso (cubiertas o azoteas transitables o no transitables, protecciones, ...), condiciones de uso de instalaciones comunes, etc.



- b) Plan de conservación y mantenimiento, distinguiendo entre el plan de conservación de los elementos constructivos del edificio (periodicidad de mantenimiento, reposición, incidencias, acopios necesarios...), y el plan de mantenimiento de las instalaciones (periodicidad de mantenimiento, revisiones, reposición, incidencias, inspecciones técnicas...).
- c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento.
- d) Contratos de mantenimiento, si los hubiera.
- e) Registro de actuaciones en el edificio.
- f) Recomendaciones de utilización y buenas prácticas: se incorporarán advertencias y consejos relativos a las distintas viviendas del edificio en función de sus especiales características derivadas de su orientación, condiciones de ventilación, su ubicación en el edificio, sus acabados, que puedan servir como referencia cuando se vayan a realizar actuaciones de forma individual o privativa (sustitución de ventanas, instalación de protecciones solares, aislamiento térmico o acústico de elementos individuales, modificaciones en acabados de suelos que afecten al aislamiento acústico por poder evitar ruidos de impacto en otras viviendas, etc.). Se podrán aportar referencias a guías de conservación y mantenimiento existentes.

## **BLOQUE II**

### **II.1. Potencial de mejora de las prestaciones del edificio**

Se realizará el estudio del potencial de mejora del edificio partiendo del análisis de sus prestaciones en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE. Complementariamente, el informe podrá contener también un diagnóstico sobre otras exigencias como digitalización, sostenibilidad, ciclo de vida, etc.

- A. Seguridad de uso y accesibilidad:
  - i. Condiciones funcionales del edificio
  - ii. Dotación de elementos accesibles
  - iii. Dotación y características de la información y la señalización de elementos accesibles
  - v. Valoración y evaluación del potencial de mejora
- B. Seguridad contra incendios.
  - i. Condiciones de evacuación del edificio
  - ii. Condiciones para limitar el desarrollo y propagación de incendio (interior y exteriormente).
  - iii. Condiciones de las instalaciones de protección contra incendios: adecuación y mantenimiento. Equipos de detección, alarma y extinción.
  - iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora
- C. Salubridad.
  - i. Condiciones de ventilación (garajes, salas comunes, salas instalaciones, viviendas, aseos, etc.)
  - ii. Condiciones del sistema de recogida de residuos



- iii. Medidas de protección si el edificio está en zona de riesgo por radón
  - iv. Sistemas de ahorro de agua
  - v. Valoración y evaluación del potencial de mejora
- D. Eficiencia energética:
- i. Certificación de eficiencia energética del edificio
  - ii. Documentación complementaria: Análisis del comportamiento energético en condiciones reales (no normalizadas) del edificio; pruebas específicas como termografías o ensayos de estanqueidad al aire; etc.
- E. Protección contra el ruido.
- i. Condiciones de protección frente al ruido interior y exterior.
  - ii. Condiciones de protección frente a los ruidos de instalaciones (ascensor, máquinas en cubiertas, fachadas o patios, redes de agua, sanitarios, etc.), y de recintos de actividades en el edificio colindantes con las viviendas.
  - iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora
- F. Otros: sostenibilidad, digitalización, monitorización, ciclo de vida, detección de presencia de amianto para su eliminación, deficiencias de las cubiertas que pudieran afectar a la seguridad de las personas que realicen trabajos de reparación, mantenimiento e inspección sobre las mismas, etc.

Como resultado, se elaborará un *Informe de potencial de mejora*, con las conclusiones derivadas del análisis realizado, teniendo en cuenta tanto su estado de conservación como el diagnóstico de su óptimo potencial de mejora, con vistas a plantear las intervenciones técnica y económicamente viables que sean más adecuadas para el edificio en el Plan de actuaciones para la renovación del edificio. El informe determinará el potencial específico máximo de mejora del edificio (con independencia de los niveles de las exigencias normativas). Específicamente, en materia energética, en el informe se establecerán las posibilidades de reducción de la demanda energética del edificio mediante la intervención en la envolvente (pérdidas por transmisión) y en la ventilación, así como la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones, la incorporación de medidas de control o monitorización y el uso de energías renovables.

## **II.2. Plan de actuaciones para la renovación del edificio**

El Plan de actuaciones para la renovación del edificio comprenderá la descripción de las distintas actuaciones o fases establecidas considerando en todo caso el carácter global del edificio. Para ello, las mejoras de las distintas prestaciones del edificio deberán plantearse evitando que se produzcan mermas de calidad al interferir en elementos o condiciones que afectan al resto de las prestaciones (criterio de no empeoramiento). Se establecerá una programación y priorización de esas actuaciones, como una obra completa única o bien planeada por fases que se puedan ejecutar de forma independiente, considerando las sinergias e interacciones entre actuaciones que permitan facilitar su ejecución y favorecer la reducción de costes y de plazos de ejecución. Asimismo, se establecerá un cronograma y la valoración económica prevista (rangos de importes) para cada fase y para el total de la intervención.

En cualquier caso, el Plan de actuaciones deberá incluir específicamente:



- En su caso, las actuaciones previas o urgentes (conservación / reparación de daños y patologías) que deban realizarse, la racionalización del uso y la gestión del edificio hasta que se puedan hacer las obras o actuaciones de rehabilitación o renovación del edificio.
- Las medidas o conjuntos de medidas que permitirán alcanzar un ahorro en consumo de energía primaria no renovable superior al 30%, indicando ahorro estimado en cada caso. La priorización de actuaciones tendrá en cuenta medidas o conjuntos de medidas, al menos para cada uno de los tres niveles siguientes: reducción del consumo de energía primaria entre el 30% y el 45%, entre el 45% y el 60%, y superior al 60%.
- Para cada medida o conjunto de medidas propuestas, se deberá indicar la reducción estimada del consumo de energía final por servicios y vectores energéticos, y el uso de energía renovables.
- Las medidas o conjuntos de medidas propuestas tendrán en cuenta la forma de ocupación y el uso del espacio, así como la propia participación de las personas usuarias.
- Una valoración cualitativa, o cuantitativa cuando sea posible, de las mejoras sobre el resto de las prestaciones del edificio, como calidad ambiental interior, las condiciones de seguridad (de uso o en caso de incendio) o la accesibilidad.
- Se describirán, como información al usuario, las ventajas pretendidas con la mejora de las diferentes prestaciones derivada de la ejecución de la actuación o actuaciones propuestas.



## ANEXO II

### Información para la coordinación y seguimiento del Programa

Con el fin de realizar un adecuado seguimiento y coordinación del programa, y a petición del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, podrán ser requeridos periódicamente informes de seguimiento del Programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en formato de hoja Excel o CSV para el oportuno tratamiento de sus registros.

A continuación, se detallan los campos mínimos que se podrán requerir con el fin de que se tengan en cuenta en el diseño de las convocatorias que se realicen por parte de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

#### 1. Identificación del destinatario último de la ayuda:

- a) Nombre y apellidos/Razón social.
- b) NIF/CIF.
- c) Tipo de solicitante:
  - i. Las personas físicas o jurídicas de naturaleza privada o pública que sean propietarios de edificios existentes destinados a cualquier uso.
  - ii. Las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
  - iii. Los propietarios que de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
  - iv. Las empresas arrendatarias o concesionarias de edificios, como cooperativas que acrediten dicha condición.
  - v. Agentes o gestores de la rehabilitación
  - vi. Las empresas de servicios energéticos (ESEs).
  - vii. Los ayuntamientos, las diputaciones provinciales o entidades locales equivalentes, y las mancomunidades o agrupaciones de municipios españoles
  - viii. Las Comunidades locales de energía.
- d) Domicilio:
  - i. Dirección.
  - ii. Municipio.
  - iii. Provincia.
  - iv. Comunidad o Ciudad Autónoma.
  - v. Código postal.
  - vi. Referencia catastral.



2. Datos de la solicitud:
  - a) Fecha de registro de la solicitud (indicando fecha y datación horaria).
  - b) Título del proyecto.
  - c) Localización donde se realiza el proyecto.
  - d) Inversión total.
  - e) Inversión subvencionable.
  - f) Ayuda solicitada.
3. Descripción de las actuaciones.
4. Certificado/s de eficiencia energética.
  - a) Número de registro.
  - b) Fecha/s de registro.
5. Consumo de energía primaria no renovable antes y después de la actuación (kWh/año).
6. Porcentaje de ahorro en consumo de energía primaria no renovable
7. Demanda de energía conjunta de calefacción y refrigeración antes y después de la actuación (kWh/año).
8. Porcentaje de ahorro en demanda de energía conjunta de calefacción y refrigeración
9. Consumo de energía final antes y después de la actuación (kWh/año).
10. Emisiones de CO<sub>2</sub> evitadas (t/año).
11. Calificación energética del edificio antes y después de la actuación
12. Datos de la Resolución:
  - a) Fecha resolución.
  - b) Inversión final considerada.
  - c) Inversión subvencionable.
  - d) Ayuda concedida.
13. Situación de la solicitud:
  - a) Activada.
  - b) En reserva provisional.
14. Fecha pago de la ayuda e importe.