

## Propuesta de enmiendas al 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

El presente documento se presenta en representación de la **Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás**. La alianza une a organizaciones de la sociedad civil: ambientales, sociales, familiares, académicas, investigadoras, gestores de vivienda pública y sindicatos con el objetivo de acelerar la rehabilitación integral de viviendas en España sin dejar a nadie atrás como una medida esencial para hacer frente a la pobreza energética y el cambio climático, impulsar la generación de empleo verde y garantizar el derecho a una vivienda digna, eficiente energéticamente, saludable, accesible y asequible, contribuyendo a la descarbonización del parque de edificios y a avanzar hacia una transición energética justa.

Los miembros de la **Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás** son: ABD-Asociación Bienestar y Desarrollo, ACA-Asociación de Ciencias Ambientales, AVS-Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, Canarias Archipiélago Sostenible, CS CCOO-Confederación Sindical de CCOO, CCOO del Hábitat, ECODES, Ecoserveis, Ingeniería Sense Fronteres, ETSAM-Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, Fundació Habitat 3, Fundación Isadora Duncan, Fundación Renovables, Greenpeace, ISTAS, Observatorio Ciudad 3R y Provivienda.

En el presente documento se recogen los artículos del *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* que se han comentado o en los que se han sugerido cambios de redacción por parte de la **Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás**. Se presentarán en **color verde** los comentarios a los artículos y en **color rojo** las sugerencias de cambio de redacción del real decreto.



# 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

(...)

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.

Consideramos que es necesario, incorporar además actuaciones que articulen el cambio de modelo productivo y la transición verde vinculadas con criterios y actuaciones enmarcadas en la cohesión social y crecimiento inclusivo, para generar modelos de rehabilitación del parque de vivienda que incorporen criterios sociales y que tengan en cuenta la vulnerabilidad.

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.

Se valora positivamente la referencia al artículo 3 que, entre otras cuestiones, incorpora dimensiones sociales en el proceso de rehabilitación:

d) cohesión social y territorial;

e) salud y resiliencia económica, social e institucional, con objeto, entre otros, de aumentar la preparación y capacidad de reacción ante las crisis; y

f) políticas para la próxima generación, la infancia y la juventud, tales como la educación y el desarrollo de capacidades.

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.**

Se valoraría de forma positiva no únicamente la incorporación de ayudas finalistas a la rehabilitación, renovación y mejora urbana, si no la financiación de servicios de acompañamiento social que mejoren los usos de la energía y los procesos de renovación, con un enfoque basado en el no lucro y la no discriminación.

(...)

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 y no descalificable**, sino que además se pretende implicar al sector empresarial **priorizando la promoción por parte de operadores sin ánimo de lucro** 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.

(...)

## 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.

Es clave el aumento del parque de vivienda asequible y social eficiente energéticamente, por lo que se recomienda el establecimiento de un % mínimo o un nº absoluto mínimo de inversión para el programa 6, que no quede a discreción de las propias CCAA, tal como se hace con los programas 1 a 5.

(...)

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.

**Consideramos que es necesario que se establezcan también unos porcentajes mínimos de financiación para la ampliación del parque de vivienda social energéticamente eficiente.**

(...)

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.

**Teniendo en cuenta la necesidad imperante de cambiar la estructura de la tenencia en la vivienda, así como los problemas de exclusión residencial y de pobreza energética agravados por la falta de vivienda social, se valora muy negativamente la falta de dotación económica para el programa 6 en la anualidad 2021.**

## Artículo 6. Beneficiarios.

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.

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. **Se priorizarán en la asignación de fondos y recursos a las organizaciones sin ánimo de lucro: asociaciones o fundaciones.**

(...)

## Artículo 7. Entidades colaboradoras.

(...)

d) ~~Las organizaciones no gubernamentales~~ Asociaciones y fundaciones, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables mercedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

Se valora positivamente la mención a organizaciones no gubernamentales, pero es necesario modificar la formulación de "organización no gubernamental" al no ser este un concepto jurídico: es necesario sustituirlo por Asociaciones y Fundaciones, englobadas en el concepto de entidades sin ánimo de lucro. Y es fundamental no hacer referencia a la utilidad pública, dado que esta cuestión supone una barrera discriminatoria en el acceso a las ayudas que no supone una mejora en la ejecución de las mismas.

~~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.~~

Se considera que ya hay entidades de crédito que forman parte de la economía social y/o solidaria, no debería ser necesario que entidades de crédito con ánimo de lucro entraran como entidades colaboradoras.

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

Se entenderá por agente o gestor de la rehabilitación la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que pueda realizar actuaciones de **información, difusión, 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.**

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 o agrupaciones de comunidades de propietarios.**

(...)

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

(...)

e) ~~En el caso de viviendas en régimen de alquiler cuyos inquilinos se encuentren en situación de vulnerabilidad, deberán establecerse acuerdos por los que no aumentará el precio del alquiler durante cinco años más de lo que se ahorre en los gastos energéticos a raíz de las intervenciones realizadas.~~

Es necesario añadir salvaguardas sociales que permitan que las familias en situaciones de vulnerabilidad puedan rehabilitar sus viviendas sin verse por ello inmersas en procesos de gentrificación que acabe obligándolas a abandonar sus hogares.

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

(...)

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. **En caso de detectarse la presencia de unidades de convivencia inquilinas en situación de vulnerabilidad, deberá presentarse un estudio de los precios de alquiler actuales según los contratos existentes.**

**Si no es posible el acceso a esta información, se podrá utilizar los datos de precio medio del alquiler desde las secciones censales del Índice de alquiler de vivienda del MITMA**

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. **Como medidas complementarias se recogerán servicios de acompañamiento social y mediación y asesoramiento que podrán ser financiados con cargo a la subvención**

**Proponemos a su vez que se priorice en la asignación de puntuaciones sobre el programa que las instituciones privadas implicadas carezcan de ánimo de lucro, priorizando las asociaciones y fundaciones (sin hacer referencia a la utilidad pública, criterio que pone en una situación de desigualdad a las asociaciones con respecto a las fundaciones, sin justificación).**

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 y de confort térmico** de la propuesta de actuación.

**Consideramos que es necesario introducir otros parámetros para medir la mejora de la edificación, más vinculados a la propia**

subjetividad del habitante y que por tanto puedan facilitar la aceptación de las medidas propuestas.

(...)

## Artículo 14. Actuaciones subvencionables.

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

a) **La realización de estudios y diagnósticos que permitan la delimitación de ERRPs focalizadas en ámbitos con mayor presencia de unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad o en los que los edificios presenten un menor grado de eficiencia energética y confort térmico.**

Consideramos necesario que las actuaciones realizadas a escala de barrio se orienten a mejorar las condiciones de la población más vulnerable, para ello es necesario realizar estudios y diagnósticos para poder focalizar los esfuerzos en los lugares que más lo necesitan.

b) 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.

(...)

## Artículo 15. Cuantía de las ayudas.

(...)

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

Consideramos que teniendo en cuenta que este plan se orienta a la mejora del parque residencial, sería necesario orientar el máximo porcentaje posible a la financiación de rehabilitación de viviendas.

La comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla **podrán deberán** 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 quedando el importe correspondiente a dicho expediente exento de** 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.~~

El pago de tasas e impuestos puede ser fácilmente condición suficiente para dejar a familias en situación de vulnerabilidad fuera de muchos programas de ayudas, por ello, estos programas deberían contemplar el que las familias vulnerables estén exentas de estos pagos, o que también sean cubiertos por las ayudas. A su vez, es necesario que estos programas existan en todas las comunidades autónomas.

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 **500 euros por vivienda asesorada en el proceso de rehabilitación y 800 1.000 euros** por vivienda efectivamente rehabilitada para financiar el establecimiento de servicios de oficina de rehabilitación, tipo “ventanilla única” que **informe, dinamice y 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.

La gestión de labores de acompañamiento en procesos de rehabilitación es un proceso costoso que en algunas ocasiones no finaliza con la ejecución de labores de rehabilitación, por ello, es necesario que la ejecución de estos procesos de acompañamiento, al menos a partir de cierto hito del mismo, sea tenido en cuenta. A su vez, el proceso de acompañamiento incluye una importante labor de comunicación, no reconocida en el texto actual.

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 (**información, difusión comunicación a los vecinos y beneficiarios, etc.**), siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir los impuestos, tasas o tributos, **a excepción de situaciones en las que las unidades de convivencia beneficiarias se encuentren en situación de vulnerabilidad.**

De nuevo, es necesario considerar que los impuestos, tasas o tributos pueden fácilmente ser barreras que nieguen la participación de familias en situación de vulnerabilidad en estos programas.

**Se reservará al menos un 20% de la partida dedicada a este programa para la rehabilitación de viviendas cuyas propietarias o inquilinas sean personas en una situación de vulnerabilidad.**

Las familias en situación de vulnerabilidad son las que más padecen el mal estado de la edificación residencia, teniendo menores fondos para hacer frente a unos mayores gastos energéticos. Por ello, es necesario que los planes de ayudas les reconozcan y les dirijan un porcentaje específicamente.



(...)

## 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.

c) **En el caso de unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, se subvencionará el pago de la primera licencia municipal y del certificado de eficiencia energética. En caso de que dicha unidad forme parte de una comunidad de propietarios o una agrupación de comunidades de propietarios, se subvencionará el coste de la primera licencia y del certificado de eficiencia energética en una cuantía proporcional a la cuota de participación que suponga el inmueble que habiten dentro del edificio o conjunto a rehabilitar.**

**Debe prestarse atención a aquellos elementos que puedan dejar fuera de los programas a aquellas familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad e intentar atenuarlos todo lo posible para esta población. En caso contrario, la oleada de rehabilitaciones que se espera en un futuro próximo dejará fuera a la población que ya está en unas peores condiciones.**

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

(...)

c) Verificación de la mejora en términos de eficiencia energética, **de confort térmico, y de mejora social.**

**Es necesario que estos paquetes de ayudas sirvan como palanca de cambio que permita a una importante parte de la población española salir de una situación de pobreza e infravivienda que será agravado en caso contrario.**

(...)

## Artículo 21. Salvaguardas sociales en casos de rehabilitación de viviendas con personas inquilinas en situación de vulnerabilidad.

**Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán establecer salvaguardas sociales que eviten el aumento del precio del alquiler de viviendas rehabilitadas dentro de este programa y cuyos inquilinos se encuentren en situación de vulnerabilidad durante al menos 5 años.**

**Es necesario que las ayudas a la rehabilitación no lleven consigo desplazamientos sociales de la población en situaciones de vulnerabilidad que vive en viviendas en régimen de alquiler.**

## CAPÍTULO III

### Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

#### Artículo 23. 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 **con y sin ánimo de lucro, dando preferencia a aquellas entidades u organismos con domicilio fiscal en la comunidad autónoma.**

#### Artículo 24. Actuaciones y costes subvencionables.

(...)

2. Son costes subvencionables por este programa los siguientes:

(...)

c) Costes por la prestación de servicios de apoyo y asesoramiento en materia de eficiencia energética para **el diagnóstico de viviendas, así como de mediación vecinal en caso de que sea necesario para la puesta en marcha del proceso de rehabilitación, así como y** 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 incluyendo** las campañas de comunicación.

**El acompañamiento de los procesos de rehabilitación requiere de una importante cantidad de esfuerzo dirigida a labores de mediación, facilitación, diagnóstico y comunicación que deben ser reconocidas dentro de las labores a realizar en las oficinas de barrio.**

#### Artículo 25. Cuantía de las ayudas.

La cuantía de las ayudas será de hasta **1.000 800** euros por vivienda efectivamente rehabilitada **y de 500 euro por vivienda asesorada en el pro con un proceso de acompañamiento realizado con al menos visita al inmueble y sugerencias de intervención realizada**, 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.

**La gestión de labores de acompañamiento en procesos de rehabilitación es un proceso costoso que en algunas ocasiones no finaliza con la ejecución de labores de rehabilitación, por ello, es necesario que la ejecución de estos procesos de acompañamiento, al menos a partir de cierto hito del mismo, sea tenido en cuenta. A su vez, el proceso de acompañamiento incluye una importante labor de comunicación, no reconocida en el texto actual.**

(...)

## CAPÍTULO IV

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

#### Artículo 30. 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. **También se contemplará la financiación de actuaciones de mejora de la eficiencia energética en edificios con un uso distinto al residencial, pero que pasarán a tener uso residencial tras su rehabilitación.**

Dado el cambio de modelo económico que se está dando a nivel nacional, es necesario repensar tipologías de edificios hasta ahora utilizadas para otros usos, pero que podrían aprovecharse para usos residenciales, implementando procesos de circularidad económica.

A su vez, se les dará una atención especial a las unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, en particular aquellas que se encuentren en situación de pobreza energética según los indicadores presentes en la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024.

Es necesario que estos paquetes de ayudas sirvan como palanca de cambio que permita a una importante parte de la población española salir de una situación de pobreza e infravivienda que será agravado en caso contrario.

#### Artículo 31. Beneficiarios.

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

(...)

f) Las empresas arrendatarias, **especialmente aquellas sin ánimo de lucro**, 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.

h) **Las organizaciones sin ánimo de lucro (asociaciones y fundaciones) que sean propietarias de parque de vivienda.**

#### Artículo 32. 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. **Será valorable en dicho proyecto las referencias al posible impacto de mejora en las situaciones de vulnerabilidad residencial relacionadas con dicho edificio.**

(...)

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 de propietarios de que se trate, salvo en los casos de edificios de propietario único.

**3º. Para aquellos edificios rehabilitados que vayan a destinarse íntegramente al alquiler, será necesaria la acreditación de que un 30% de las viviendas en se destinen a alquiler asequible.**

**Estos programas de ayudas son una oportunidad para que la cantidad de vivienda en régimen de alquiler social o asequible se acerque a la media europea.**

e) **En el caso de edificios no residenciales:**

**1º. Se deberá presentar junto a la solicitud de la ayuda un documento que ratifique el compromiso de la propiedad del edificio de destinarlo a usos residenciales, así como documentación que demuestre que se han comenzado los trámites para dicho cambio de uso.**

**2º. Se deberá presentar junto a la solicitud de la ayuda un anteproyecto que justifique la viabilidad técnica de implantar un uso residencial en el edificio existente.**

### Artículo 33. Actuaciones subvencionables.

Son actuaciones subvencionables las de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda, **o dedicados a este uso tras su mejora o rehabilitación**, 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.

(...)

### Artículo 34. Cuantía de las ayudas.

(...)

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 **(información, difusión comunicación a los vecinos y beneficiarios, etc.)**, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos.

(...)

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.

La comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla **podrán deberán** 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 quedando el importe correspondiente a dicho expediente exento de** 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.~~

**4. Se reservará al menos un 20% de la partida dedicada a este programa para la rehabilitación de viviendas cuyas propietarias o inquilinas sean personas en una situación de vulnerabilidad.**

### **Artículo 35. 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, **debiéndose reservar al menos un 20% de los fondos disponibles a la rehabilitación de viviendas de unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad.**

(...)

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:

(...)

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, **así como el impacto social del proceso de rehabilitación.**

(...)

**l) En su caso, documentación que acredite la situación de vulnerabilidad de la unidad de convivencia.**

(...)

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:

(...)

**l) En su caso, documentación que acredite la situación de vulnerabilidad de la unidad de convivencia.**

(...)

### **Artículo 39. Salvaguardas sociales en casos de rehabilitación de viviendas con personas inquilinas en situación de vulnerabilidad.**

**Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán establecer salvaguardas sociales que eviten el aumento del precio del alquiler de viviendas rehabilitadas dentro de este programa y cuyos inquilinos se encuentren en situación de vulnerabilidad durante al menos 5 años.**

## CAPÍTULO V

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

#### Artículo 40. 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. **A su vez, se les dará una atención especial a las unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, en particular aquellas que se encuentren en situación de pobreza energética según los indicadores presentes en la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024.**

#### Artículo 41. Beneficiarios.

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

(...)

d) Las entidades sin ánimo de lucro (asociaciones y fundaciones).

(...)

#### Artículo 43. Actuaciones subvencionables.

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%. **Se incluyen actuaciones de mejora de las viviendas, pero también aquellas de asesoramiento y formación que generen cambios de hábitos y uso del edificio cuyo impacto sea positivo en el propio consumo energético.**

(...)

#### Artículo 44. Cuantía de las ayudas.

(...)

3. El importe de la subvención será del 40% de la inversión subvencionable. **La comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla deberán 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, quedando el importe correspondiente a dicho expediente exento de impuestos, cuando identifiquen situaciones de vulnerabilidad en la vivienda objeto de la subvención.**

4. **Se reservará un al menos 20% de la partida dedicada a este programa para la rehabilitación de viviendas cuyas propietarias o inquilinas sean personas en una situación de vulnerabilidad.**

## Artículo 45. Acceso a las ayudas. Procedimiento de concesión de las ayudas.

(...)

3. Las actuaciones objeto de ayuda serán seleccionadas por riguroso orden de presentación de las solicitudes correspondientes hasta el agotamiento de los fondos, **debiéndose reservar al menos un 20% de los fondos disponibles a la rehabilitación de viviendas de unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad.**

(...)

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 mismas, que incluirá al menos la que se relaciona a continuación:

(...)

j) **En su caso, documentación que acredite la situación de vulnerabilidad de la unidad de convivencia.**

(...)

## Artículo 47. 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. **En el caso de unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad se establecerán los mecanismos necesarios para el anticipo del pago de la subvención.**

**El obtener las ayudas a la rehabilitación una vez estas ya se han realizado es también una gran barrera que impide el acceso de familias vulnerables a estos tipos de ayudas. Deberían por tanto atenuarse y buscar mecanismos para poder lograr un pago por anticipado.**

(...)

## Artículo 50. Salvaguardas sociales en casos de rehabilitación de viviendas con personas inquilinas en situación de vulnerabilidad.

**Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán establecer salvaguardas sociales que eviten el aumento del precio del alquiler de viviendas rehabilitadas dentro de este programa y cuyos inquilinos se encuentren en situación de vulnerabilidad durante al menos 5 años.**



## CAPÍTULO VI

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

#### Artículo 51. Objeto del programa.

(...)

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 **y su confort térmico**, 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. **Se valorará la inclusión de actuaciones que tengan en cuenta cuestiones de vulnerabilidad social que puedan dificultar los procesos de rehabilitación.**

(...)

#### Artículo 52. Beneficiarios.

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

(...)

**f) Las organizaciones sin ánimo de lucro (asociaciones y fundaciones) que sean propietarias de parque de vivienda.**

(...)

#### Artículo 53. Requisitos.

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

(...)

**c) Para aquellos edificios que vayan a destinarse al alquiler y cuyos propietarios sean entidades jurídicas o grandes tenedores de vivienda (más de 10 viviendas), será necesaria la acreditación de que un 30% de las viviendas en se destinen a alquiler asequible.**

(...)

#### Artículo 54. Cuantía de las ayudas.

(...)

3. En los casos en los que las personas propietarias de una vivienda unifamiliar se encuentren en situación de vulnerabilidad, la cuantía máxima podrá ascender hasta los 2.000 euros, con la intención de cubrir la totalidad del coste del Libro del edificio existente. Cuando algunas de las personas propietarias de un edificio plurifamiliar se encuentren en situación de vulnerabilidad, la cuantía máxima podrá aumentarse hasta los 500 euros para cada una de las viviendas en las que se dé esta situación.

(...)

### CAPÍTULO VII

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

(...)

#### Artículo 60. Requisitos.

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 ~~permanentemente durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 50 años.~~

El destino ~~permanente 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.~~

Es necesario ampliar considerablemente el parque de viviendas en régimen de alquiler social en España para estar cerca de la media europea. Si estas viviendas rehabilitadas o construidas con dinero público dejan de tener la condición de régimen de alquiler social, dentro de poco más de 50 años, volveremos a encontrarnos en una situación de carencia de vivienda social. De nuevo, es necesario que estos planes de ayudas permitan revertir las lacras que arrastramos como país en materia de vivienda.

(...)

#### Artículo 65. Limitación del precio del alquiler.

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.

Consideramos que, si el real decreto busca favorecer una transición del modelo energético del país, no debe incentivarse de ninguna manera el uso del automóvil.

(...)

## Artículo 66. Pago de la ayuda al beneficiario.

(...)

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:

(...)

c) Un mínimo del 20% de las viviendas han de estar ocupadas en régimen de arrendamiento.

La redacción del mismo no aclara si se refiere a que la ocupación mínima del lote de inmuebles sea del 20% de viviendas de alquiler asequible o bien, si el pago total se realizará cuando el 20% de los inmuebles en régimen de alquiler asequible estén ocupados, sin merma del hecho de que el restante 80% sea también en este régimen de tenencia con precios protegidos.

(...)

## CAPITULO VIII

### Seguimiento, control y evaluación

(...)

## Artículo 71. 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. **Dichos resultados se harán públicos en la web del MITMA de forma anual para favorecer los procesos de transparencia y publicidad del desarrollo de las políticas públicas.**

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

(...)

c) El número de beneficiarios ~~de cada uno de los programas en situación de vulnerabilidad de cada uno de los programas~~, indicando el porcentaje de los mismos dedicado en total.

(...)

f) Para el programa 2, se indicará el número de procesos de acompañamiento iniciados desde las oficinas de rehabilitación, indicando si dicho acompañamiento finalizó con la realización de una operación de mejora o rehabilitación.

(...)

## ANEXO I

Información mínima Libro del edificio existente para la rehabilitación.

(...)

### BLOQUE I

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

(...)

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.  
**Deberá incluirse información relativa al confort térmico del edificio en su estado actual.**

(...)

### BLOQUE II

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

(...)

C. Salubridad.

(...)

**vi. Confort térmico del edificio**