

# DOCUMENTO DE RECOMENDACIONES SOBRE INCENTIVOS A LA REHABILITACIÓN CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DESDE UNA PERSPECTIVA MUNICIPAL







## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO</b>	<b>4</b>
<b>2. PROGRAMAS DE FINANCIACIÓN Y AYUDAS PÚBLICAS EXISTENTES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b> Acceso a la financiación comunitaria: los programas de la Unión Europea en apoyo de la mejora de la eficiencia energética y la rehabilitación edificatoria	6
<b>2.2</b> Subvenciones y financiación privilegiada otorgada en el marco de la Administración General del Estado.	15
<b>2.2.1</b> Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016: notas características	15
<b>2.2.2</b> Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial (PAREER) del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE)	16
<b>2.2.3</b> Línea ICO Empresas y Emprendedores 2015	16
<b>2.3</b> Panorama general de la situación de la financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria en las Comunidades Autónomas	17
<b>3. GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS SOBRE ACCIONES DE FOMENTO DE LA ACTIVIDAD REHABILITADORA A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b> Concesión de subvenciones o incentivos económicos	19
<b>3.2</b> Incentivos fiscales: alcance de las bonificaciones y límites	22
<b>3.3</b> Adopción de medidas de asesoramiento técnico y de gestión administrativa	25
<b>3.4</b> Adopción de medidas normativas de índole urbanística: algunos ejemplos	27



<b>ANEXO I: PROGRAMAS Y LÍNEAS DE FINANCIACIÓN IMPULSADOS POR LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO</b>	32
<b>Ficha nº. 1</b> Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016	33
<b>Ficha nº. 2</b> Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes en el sector Residencial (PAREER)	38
<b>Ficha nº. 3</b> Línea ICO Empresas y Emprendedores 2015	43
<b>ANEXO II: SITUACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN MATERIA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA</b>	45



## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL DOCUMENTO

El cambio de orientación en las políticas públicas en materia de vivienda promovido por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en adelante, Ley 8/2013) ha supuesto una apuesta firme a favor del desarrollo de las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana, a fin de remover los obstáculos legales y económicos que han venido dificultando su ejecución, hasta ahora, con el objetivo último de convertir dicha actividad en una pieza clave en la recuperación económica y del sector inmobiliario español.

Como bien ha puesto de manifiesto la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013, a la necesidad de garantizar que el parque edificado español reúna las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y para que los propietarios den cumplimiento al deber de mantener sus inmuebles en condiciones adecuadas de conservación, se ha unido el compromiso del Estado español de cumplir con las exigencias comunitarias en materia de eficiencia energética fijadas en el "Paquete 20-20-20" de "Energía y Cambio Climático" y concretadas en la Directiva 2012/27/UE.

No obstante, para posibilitar el cumplimiento de estos objetivos, especialmente en lo que se refiere a la realización de inversiones para la renovación de edificios residenciales por parte de sus propietarios, se ha revelado como condición esencial que las Administraciones Públicas competentes adopten medidas de fomento que incentiven la realización de las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana pretendidas.

Precisamente a tal fin, tanto la Administración estatal como las Administraciones autonómicas, vienen aplicando desde hace unos años y, especialmente, a raíz de la entrada en vigor de la Ley 8/2013, medidas de impulso y promoción de las actuaciones de rehabilitación de viviendas que se acometan con criterios de eficiencia energética, a través, fundamentalmente, de la concesión de subvenciones y otras formas de financiación privilegiada dirigidas a los promotores de la actuación.

Con tales premisas, el presente documento de recomendaciones, elaborado en el marco del Convenio de Colaboración suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Fundación la Casa que Ahorra (FLCQA), nace con el objetivo de reflejar los principales instrumentos o alternativas a disposición de los Ayuntamientos para promover la realización de actuaciones de rehabilitación edificatoria en su territorio.

A tal fin, el presente documento se inicia con una descripción del marco y de los principales programas que promueve la Unión Europea en apoyo de los objetivos de mejora de eficiencia energética en edificios, así como los Programas y líneas de financiación impulsados por la Administración General del Estado a disposición de los promotores de las actuaciones de rehabilitación (especialmente, de las comunidades de propietarios).

Esta información se completa con una descripción de la situación existente en las Comunidades Autónomas, con especial referencia a aquéllas que cuentan con líneas de financiación o programas de rehabilitación autónomos o independientes al Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas.

Finalmente, el presente documento incluye una Guía de buenas prácticas municipales, en la que se examinan una serie de medidas específicas a disposición de los Ayuntamientos para promover, en el marco de sus competencias, la ejecución de tales actuaciones de rehabilitación

## DOCUMENTO DE INCENTIVOS A LA REHABILITACIÓN

---



edificatoria con criterios de eficiencia energética, describiendo ejemplos concretos de algunos municipios en los que tales medidas se han puesto en práctica.

En concreto, se examinan:

- a) La concesión de incentivos o ayudas económicas.
- b) La introducción de bonificaciones/exoneraciones de índole fiscal.
- c) La incorporación de medidas de asesoramiento técnico y de mejora en la gestión administrativa.
- d) La introducción de modificaciones en la normativa de índole urbanística.



## 2. PROGRAMAS DE FINANCIACIÓN Y AYUDAS PÚBLICAS EXISTENTES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

### 2.1 Acceso a la financiación comunitaria: los programas de la Unión Europea en apoyo de la mejora de la eficiencia energética y la rehabilitación edificatoria

En línea con los objetivos fijados en la Directiva de Eficiencia Energética 2012/27/UE, las instituciones comunitarias, encabezadas por la Comisión, consideran esencial que se produzca un incremento sostenible de la inversión pública y privada en la remodelación y construcción de edificios bajo criterios de eficiencia energética.

Si bien la mejora de la eficiencia energética ya había sido uno de los ejes que venían siendo financiados con cargo a los Fondos Estructurales durante el período presupuestario anterior, en el nuevo marco previsto para el período 2014 -2020, la dotación destinada a financiar las políticas comunitarias en materia de energías renovables y de eficiencia energética se ha incrementado sustancialmente<sup>1</sup>. De hecho, como veremos más adelante, un porcentaje específico de los Fondos FEDER debe destinarse a promover las medidas impulsadas por los Estados miembros para lograr una economía baja en carbón, incluyendo, específicamente, dentro de las acciones en materia de eficiencia energética, una referencia concreta a las actuaciones rehabilitadoras en materia edificatoria.

Con estos antecedentes, y existiendo, en consecuencia, una mayor dotación presupuestaria para abordar tales objetivos durante el periodo 2014-2020, baste recordar que, con carácter general, dos son las formas de acceder a los recursos puestos a disposición por las autoridades comunitarias por parte de los entes locales:

- Acceso indirecto: a través de las Autoridades de gestión de los respectivos Fondos Estructurales y de Inversión designadas por los Estados miembros (en nuestro caso, por tanto, a través de las autoridades de gestión estatal o autonómica según el Fondo de que se trate) que son las que, en definitiva, se encargan de seleccionar los proyectos y, en última instancia, otorgar los fondos para la ejecución de aquellos proyectos que cumplen con los objetivos descritos en el correspondiente Programa Operativo.
- Acceso directo: solicitando financiación, bien con cargo a alguno de los instrumentos financieros creados específicamente por la Comisión en el marco de algún Fondo Estructural o gestionados a través del Banco Europeo de Inversiones (JESSICA, Fondos Eficiencia Energética, etc.), bien acudiendo a las convocatorias específicas<sup>2</sup> que, con carácter periódico, publica la Comisión en el ámbito de programas de actuación sectorial (*"Horizonte 2020"*)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Para ampliar la información sobre los criterios y líneas fijadas por la Comisión en relación con la financiación de la política comunitaria en materia de eficiencia energética con cargo a Fondos Estructurales y de Inversión véase el documento *"Guía Técnica sobre la financiación de la renovación de edificios con cargo a la Política de Cohesión"* publicado por la Dirección General de la Energía de la Comisión (2014).

<sup>2</sup> Se pueden consultar las convocatorias abiertas a disposición de los entes locales en la web <http://www.guiafc.com/>.

<sup>3</sup> No obstante, en este caso, suele ser habitual que se exija al proyecto un componente europeo (esto es, la creación de un consorcio o la participación de entes públicos y/o privados pertenecientes a varios Estados miembros).



En este contexto examinamos, en primer lugar, la financiación indirecta con cargo a la participación española en los Fondos Estructurales y de Inversión, para, seguidamente, enumerar aquellos programas o fuentes de financiación comunitaria a los que pueden acceder los municipios, de forma directa.

### ***a) Financiación indirecta a través de la Política de Cohesión comunitaria***

Bajo el marco presupuestario correspondiente al período 2014-2020, la Política de Cohesión comunitaria invertirá 325 billones de euros en los Estados miembros, y, en concreto, en sus regiones y ciudades, a fin de alcanzar los objetivos de crecimiento, empleo, lucha contra el cambio climático, dependencia energética y exclusión social.

La Política de Cohesión en este nuevo período exige establecer un nuevo marco más orientado a resultados, trasladando los objetivos de la “Estrategia Europa 2020” a la consecución de inversiones concretas en los Estados miembros y en sus regiones. A tal fin, un elemento esencial de la regulación del nuevo marco (“*Marco Estratégico Común*”) es la definición de once objetivos estratégicos, de los que destaca, a los efectos del presente documento, el Objetivo Temático nº 4 (“Favorecer la transición a una economía baja en carbono en todos los sectores”) destinado a promover la financiación de proyectos orientados a los objetivos de eficiencia energética, entre los que se incluyen los destinados a la rehabilitación y construcción de edificios.

De hecho, si bien la dotación de los Fondos de la Política de Cohesión<sup>4</sup> destinada a “*Eficiencia energética*” ascenderá, a un mínimo de 23 billones de euros para todo el período, un determinado porcentaje de la dotación del Fondo FEDER deberá destinarse, obligatoriamente, a la consecución del Objetivo Temático nº 4, que podrá ascender hasta un 20% en el caso de las regiones desarrolladas, a un 15% para las regiones en transición y a un 12% para las regiones menos desarrolladas<sup>5</sup>, lo que, de facto, supone un incremento sustancial de recursos para hacer frente a estos objetivos.

#### **a.1.- El Acuerdo de Asociación de España (2014-2020)**

Los objetivos del Marco estratégico común deben trasladarse al contexto nacional, incorporándose en un documento denominado “*Acuerdo de Asociación*”. En dicho Acuerdo se describirán los compromisos asumidos por cada Estado miembro frente a la Comisión, enumerándose los objetivos temáticos seleccionados en concreto así como la propuesta de programación financiera a partir de los recursos que le han sido asignados en los respectivos Fondos<sup>6</sup>.

En el caso de España, con fecha de 22 de abril de 2014, se remitió a la Comisión la Propuesta de **Acuerdo de Asociación de España para el período 2014-2020**, que ha sido finalmente aprobada por la Comisión con fecha de 30 de octubre de 2014. Su contenido es relevante en la medida en que, como ya se ha expuesto, constituye el marco -junto con los respectivos

---

<sup>4</sup> Los Fondos al servicio de la Política de Cohesión comunitaria son el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), el Fondo Social Europeo (FSE) y el Fondo de Cohesión (FC). Los Fondos Estructurales y de Inversión (FEI) incluyen además de los tres Fondos anteriores, el Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y el Fondo Europeo Marítimo y de Pesca.

<sup>5</sup> Extremadura es la única región española incluida en la categoría de “Regiones menos desarrolladas” al tener un PIB per cápita inferior al 75% del PIB medio de la UE.

<sup>6</sup> Para el período 2014-2020, España recibirá en el marco de la Política de Cohesión 28.600 millones de euros.





Programas Operativos- que ha de tomarse en consideración por las respectivas Autoridades de gestión a la hora de seleccionar los proyectos que pueden optar a financiación comunitaria.

Pues bien, el **Acuerdo de Asociación aprobado**, no sólo incluye, expresamente, una referencia **específica al Objetivo Temático 4** antes citado, **sino también a las actuaciones en materia de eficiencia energética en el sector de la edificación**. A este respecto, en particular, se indica lo siguiente:

*“las actuaciones de eficiencia energética en lo que se refiere al sector de la edificación tendrán en cuenta las directrices de la Estrategia Española a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el sector de la Edificación elaborada por el Ministerio de Fomento en cumplimiento de la Directiva 2012/27/UE. Esta estrategia contempla los horizontes temporales 2020, 2030 y 2050, e incluye medidas dirigidas a movilizar grandes inversiones que permitirán mejorar la eficiencia del parque inmobiliario al tiempo que crearán empleo estable y contempla el uso de instrumentos financieros y la participación del FEDER para financiar estas inversiones”.*

Una de las prioridades del Estado español en relación con el Objetivo Temático nº 4, será *“realizar un uso más eficiente de los recursos naturales: fomentar la eficiencia energética”*<sup>7</sup>. A tal fin, y dado el protagonismo creciente que los edificios destinados al uso de vivienda tienen en el consumo final energético nacional, se considera necesario lanzar un plan específico tomando como base la Estrategia Española a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación. No obstante, en la medida en que la experiencia ha demostrado que los instrumentos financieros utilizados hasta el momento para lograr movilizar al sector residencial, de propiedad mayoritariamente privada, han resultado de muy poca operatividad para ejecutar las actuaciones de eficiencia energética pretendidas, se busca- según se indica en el Acuerdo- dar un mayor peso a las ayudas de carácter no reembolsable<sup>8</sup>.

En este contexto, sigue diciendo el Acuerdo de Asociación, para la mejora de la eficiencia se apoyarán, entre otras, las medidas que se adopten para la mejora de la eficiencia energética en edificaciones de uso público (especialmente edificios de las Administraciones autonómicas y locales) y uso privado (incluido el residencial) dedicadas a actividades productivas y de servicios<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Todo ello, con el objetivo declarado de generar un ahorro de 15.979 ktep de energía final entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2020 (objetivo, a su vez, del Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2014-2020- PNAEE).

<sup>8</sup> En especial, según se indica en el Acuerdo de Asociación de España aprobado, en el caso de *“viviendas sociales o rehabilitación significativa se podrán aplicar ayudas no reembolsables sobre la base de criterios de pobreza energética debidamente identificados y niveles ambiciosos de ahorro de energía. En el ámbito de la inversión de la vivienda privada, los instrumentos financieros a los que se recurra deberán integrar plenamente el ahorro de costes y cumplir con las normas sobre ayudas de Estado. Se deberá establecer un calendario para reducir/sustituir un eventual componente de ayuda en el caso de esquemas de financiación de viviendas privadas antes de finales de 2017. A tal fin, se deberá realizar una evaluación ex ante que servirá para definir la adecuada combinación de subvenciones y préstamos así como el tipo de beneficiarios”.*

<sup>9</sup> En concreto, entre otras medidas, según se indica en el Acuerdo de Asociación, podrán financiarse:

- La envolvente térmica de los edificios con un potencial de ahorro de 16,28 ktep/año según el PNAEE 2014-2020.
- Los sistemas de iluminación y su regulación (11,09 ktep/año).
- Equipamiento de alta eficiencia energética, en particular, el relativo a la climatización (individual, centralizada o de distrito) y agua caliente sanitaria con un potencial de ahorro de 17,31 ktep/año, sistemas eléctricos (10,64 ktep/año) y sistemas informáticos (2,37 ktep/año).
- Equipamiento de alta eficiencia energética (más de 40 ktep/año).



En concreto, según se indica en el Acuerdo, se promoverán las actuaciones que superen los requisitos mínimos establecidos en la Directiva sobre eficiencia energética, siempre que la financiación se utilice, no para implantar acciones aisladas sino cuando se trate de un conjunto de acciones incluidas en una estrategia con objetivos claros y a largo plazo. Es importante destacar que, precisamente, el Acuerdo se compromete a que, al menos, el 5% de la dotación asignada al FEDER, deberá invertirse en acciones de desarrollo urbano sostenible integrado, lo cual implica que las ciudades pueden ser destinatarias privilegiadas en el marco de esta financiación<sup>10</sup>.

### **a.2.- El Programa Operativo “Crecimiento Sostenible” (2014-2020)**

Los objetivos apuntados en el Acuerdo de Asociación en materia de eficiencia energética han sido asumidos específicamente en el Programa Operativo “Crecimiento Sostenible” (2014-2020)<sup>11</sup>, que, dado su carácter plurirregional, es gestionado por parte de la Administración estatal<sup>12</sup>.

Así, según se hace constar en el mencionado documento, y en relación con el POCS-1: “Economía Baja en Carbono”, se propone asumir los retos detectados en materia de eficiencia energética, con arreglo a las recomendaciones realizadas por la Comisión en el “Position Paper 2014-2020” para España<sup>13</sup>.

De igual forma, en relación con el POCS, “Desarrollo Urbano Integrado y Sostenible” (al que, como ya se ha indicado, necesariamente ha de destinarse el 5% de los recursos del FEDER) se consideran financiables:

proyectos urbanos integrados que respondan a una estrategia sostenible y que puedan actuar de forma transversal sobre una diversidad de objetivos temáticos (tales como incorporación de las TICs al concepto de Smart city; rehabilitación del entorno urbano, reducción de niveles de contaminación, así como las actuaciones en el ámbito de la economía baja en carbono).

- 
- Sistemas domóticos que incluyan la medición y gestión eficiente del consumo energético (9,3 ktep/año).
  - Promoción de la arquitectura bioclimática, en particular la utilización de materiales de construcción sostenibles con bajas emisiones y de las fachadas y cubiertas verdes (ajardinadas) como sistemas de probada eficiencia.
  - Rehabilitación de edificios existentes con un objetivo de alta calificación energética. Sustitución de sistemas de calefacción fósiles por sistemas de calefacción más eficientes y respetuosos con el medio ambiente.

<sup>10</sup> No obstante, el acceso a la financiación de las medidas en el ámbito edificatorio está condicionado a que se elabore una auditoría previa y un seguimiento de resultados, basado en un objetivo de ahorro predeterminado y que conduzca a una certificación energética como resultado de la rehabilitación, siguiendo para ello los criterios mencionados en la “Guía Técnica sobre la financiación de la renovación de edificios con cargo a la Política de Cohesión” a que se alude en el pie de página nº 1 del presente Documento de recomendaciones.

<sup>11</sup> Aún pendiente de su aprobación por la Comisión Europea al tiempo de la elaboración del presente documento.

<sup>12</sup> En España se gestionan 19 Programas Operativos (uno para cada Comunidad y Ciudad Autónoma) cuya cofinanciación nacional la aportan íntegramente las regiones y 3 Programas Operativos plurirregionales, cofinanciados por la Administración General del Estado (“Iniciativa Pyme” “Crecimiento Inteligente” y “Crecimiento Sostenible”) que pueden optar a la financiación del FEDER.

<sup>13</sup> “En relación con la eficiencia energética, (...) se apoyará la mejora de la eficiencia energética en la edificación, especialmente, en la rehabilitación energética de viviendas, además de en las infraestructuras y edificios públicos, en particular, mediante la renovación de sus instalaciones de climatización”.



- las acciones que, bajo la denominación “Ciudad Sostenible” (Objetivos Temáticos 4 y 6) se dirijan a promover acciones de economía baja en carbono (incluidas la eficiencia energética, el fomento de las renovables, la movilidad urbana sostenible y la minimización, reciclado y valorización energética de los residuos de forma eficiente).

En consecuencia, es indudable la posibilidad que asiste a los municipios que promuevan la ejecución de proyectos de eficiencia energética vinculada a edificios o de desarrollo urbano integrado y sostenible, a optar a la financiación comunitaria procedente de los Fondos Estructurales y de Inversión, siempre que se adecúen a los objetivos descritos en el Acuerdo de Asociación y en los respectivos Programas Operativos, a juicio de las respectivas Autoridades de Gestión –bien de ámbito estatal bien de ámbito autonómico- del Fondo de que se trate.

### ***b) Financiación comunitaria de acceso directo para los municipios***

#### ***b.1 Fondo Europeo de Eficiencia Energética (EEE F)***

El Fondo Europeo de Eficiencia Energética (EEE F) constituido en el año 2011 y dotado con 265 millones de euros, **ofrece financiación a medida** (por ejemplo, a través de la concesión de préstamos o mediante otros instrumentos financieros) **a las Administraciones locales**, regionales, e incluso (en casos justificados) nacionales de los Estados miembros<sup>14</sup>.

El Fondo Europeo de Eficiencia Energética apoya la ejecución de proyectos, que sean económicamente viables y que **recaigan en el ámbito de la eficiencia energética** (70%)<sup>15</sup>, de las energías renovables (20%) y del transporte limpio (10%) a través de instrumentos financieros innovadores.

El apoyo que presta el EEEF puede canalizarse a través de dos vías: Inversiones directas e Inversiones a través de Instituciones Financieras.

En el primer caso, las ayudas se dirigen a los **promotores de los proyectos** (que, como ya se ha indicado, **pueden ser públicos** o privados), a las compañías prestadoras de servicios energéticos y a las compañías de energías renovables a pequeña escala o que prestan servicios de eficiencia energética en los Estados miembros. Dentro de esta categoría podrían optar a financiación los **proyectos de inversión en eficiencia energética y energías renovables con un presupuesto entre los 5 y los 25 millones de euros**.

El apoyo financiero que brinda el Fondo puede revestir formas diversas, desde la **concesión de préstamos senior, instrumentos de deuda subordinada, operaciones de leasing u otras modalidades de préstamos** (“*forfeiting loans*”). Incluso se prevé la posibilidad de que la financiación consista en una participación en el capital (equity) bien de forma permanente

---

<sup>14</sup> O incluso a entidades públicas o privadas que actúen en su nombre tales como prestadores de servicios públicos, asociaciones de asistencia social, compañías de servicios energéticos, etc.

<sup>15</sup> Las inversiones en los programas de ahorro de energía y de eficiencia energética financiados por el Fondo incluyen proyectos destinados a incorporar soluciones de energías renovables o de eficiencia energética en edificios públicos y privados, incluyendo aquellos sistemas basados en la aplicación de soluciones TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones). Asimismo, inversiones en proyectos de infraestructuras de ámbito local, incluyendo iluminación eficiente del exterior de edificios públicos o de alumbrado de calles y de semáforos, etc.



durante toda la vida del proyecto o a través de sociedades vehículos creadas específicamente para la ejecución del proyecto en colaboración directa con las Administraciones locales.

En el segundo caso, la aportación del Fondo se materializa a través **del apoyo financiero a entidades bancarias, compañías de leasing y otras instituciones similares que otorgan financiación o que se comprometen a otorgarla a aquellos beneficiarios o promotores de proyectos que reúnan los requisitos de elegibilidad** fijados por el Fondo.

En consecuencia, los proyectos de eficiencia energética promovidos por municipios, siempre que reúnan las características aquí descritas, podrían beneficiarse de la financiación privilegiada que se otorga con cargo al Fondo Europeo de Eficiencia Energética.

### **b.2.- Iniciativa JESSICA- FIDAE (2007-2013)**

Aun cuando vinculada al marco presupuestario comunitario anterior (2007-2013), **hasta el 31 de diciembre de 2015 podrán seguir financiándose proyectos de desarrollo urbano sostenible que mejoren la eficiencia energética con cargo al Fondo de Cartera JESSICA F.I.D.A.E.**

Este Fondo, dotado de cerca de 123 millones de euros, tiene como propósito financiar proyectos urbanos de eficiencia energética y de uso de las energías renovables que se desarrollen por Administraciones públicas, empresas de servicios energéticos (ESEs) u otras empresas privadas.

Se trata de un Fondo cofinanciado por el FEDER y el Instituto de Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) y operado por el Banco Europeo de Inversiones (BEI). El Fondo financia inversiones directamente relacionadas con el aumento de la eficiencia energética y la utilización de energías renovables en entornos urbanos y es compatible con otras fuentes de financiación públicas y privadas, así como con la concesión de subvenciones, estén o no cofinanciadas por el FEDER.

Es importante tener en cuenta **que la Iniciativa JESSICA es un instrumento de ingeniería financiera y, a diferencia de las subvenciones, no supone la entrega de dinero a fondo perdido sino la realización de inversiones reembolsables** (que podrán revestir la forma de préstamos, participaciones y/o garantías) **que se destinarán a la ejecución de los correspondientes proyectos a través de los denominados Fondos de Desarrollo Urbano (FDU)**. Los FDU son fondos dedicados a invertir en operaciones de colaboración público-privada (o de otra naturaleza) incluidos en un plan de desarrollo urbano sostenible.

En concreto, en el ámbito del FIDAE los recursos se canalizan a través de tres Fondos de Desarrollo Urbano (FDU), gestionados por Ahorro Corporación Financiera (ACF), Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) y Banco Santander (Santander) en virtud de un proceso de selección realizado por el propio BEI.

Para poder optar a financiación con cargo a este Fondo, es necesario que:

- el proyecto esté ubicado en alguno de los territorios de los 10 Programas Operativos que cubre el FIDAE<sup>16</sup>;

---

<sup>16</sup> De acuerdo con la información que figura en el Anexo 1 de la Guía de elegibilidad de proyectos con cargo al Fondo JESSICA- FIDAE, las inversiones deberán estar ubicadas en alguna de las siguientes Comunidades Autónomas o Ciudades Autónomas: Andalucía, Canarias, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Ceuta, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, Melilla y Región de Murcia.



- ser un proyecto de Eficiencia energética/Energías renovables incluido en alguno de los temas considerados prioritarios<sup>17</sup>;
- estar en alguno de los sectores elegibles<sup>18</sup>
- que el proyecto sea promovido por una entidad pública, privada o incluso una entidad público-privada;
- que se incluya en alguno de los objetivos de un Plan Integrado de Desarrollo Sostenible (PIDUS)<sup>19</sup>, y
- que el proyecto de inversión no haya finalizado al tiempo de solicitarse la financiación.

Sólo se considerarán gastos elegibles aquellos gastos de inversión que estén directamente relacionados con la utilización de energías renovables o el aumento de la eficiencia energética, siempre que cumplan con las condiciones fijadas en la Orden EHA/524/2008, de 26 de febrero, por la que se aprueban las normas sobre los gastos subvencionables de los programas operativos del FEDER y del Fondo de Cohesión (correspondientes al anterior período presupuestario). En ningún caso, la financiación procedente del FIDAE podrá exceder del total de los gastos elegibles.

---

<sup>17</sup> Según se recoge en el Anexo 2 de la Guía, son temas prioritarios en el ámbito de la Eficiencia energética, cogeneración y gestión de la energía (Tema Prioritario 43), los siguientes:

*“(...) Todas las inversiones que tengan como objetivo la reducción del consumo de energía y el incremento de la eficiencia energética en los sectores elegibles (...)”*

*Criterio general de elegibilidad: Inversiones que contribuyan a la disminución del consumo de energía y/o al incremento de la eficiencia energética en los sectores elegibles. Los ahorros de energía generados por estas inversiones deberán justificar, cuanto menos, el 50% del coste de la inversión, en términos de valor actual neto y empleando una tasa de descuento del 5% en términos reales (sin inflación). Los proyectos pueden incluir, entre otras, medidas de eficiencia energética en edificios, PYMES, redes de calor, y mejora/modernización de la iluminación pública y semafórica.*

*Asimismo se consideran elegibles, sin sujeción al criterio general descrito, los siguientes proyectos (...)*

- *Inversiones para la renovación de edificios existentes cuyo objetivo principal es la mejora de la eficiencia energética. Este objetivo podrá ser alcanzado mediante medidas tales como la instalación de aislamiento térmico de la envolvente del edificio; la sustitución de sistemas de calefacción; de climatización o iluminación, por otros más eficientes energéticamente y la instalación de sistemas de iluminación energéticamente eficientes.*
- *Inversiones en nuevos edificios con calificación A o B según el vigente Código Técnico de Edificación. Únicamente son subvencionables los costes adicionales respecto de un edificio clase D.*

<sup>18</sup> Por ejemplo, Edificios. Dentro de esta categoría se incluyen “*edificios públicos, incluida vivienda social (exceptuando los destinados a usos militares)*” y “*edificios privados, excepto edificios residenciales privados*”.

<sup>19</sup> La exigencia de su inclusión en un PIDUS es un requisito derivado de los Reglamentos de los Fondos Estructurales (en vigor durante el anterior período presupuestario) que se define en función de las características de cada Fondo o Estado miembro. No obstante, no hace falta que exista un instrumento de planificación con tal denominación bastando con que se trate de planes existentes que respondan a alguna de las tipologías incluidas en la Iniciativa JESSICA.

En concreto, en el caso de JESSICA-FIDAE, son ejemplos de Planes, Estrategias, o Programas que podrían servir de referencia de PIDUS los siguientes:

- a nivel nacional: El Plan de Activación del Ahorro y la Eficiencia Energética 2011-2020 o el Plan de Energías Renovables 2011-2020;
- a nivel regional: las Estrategias de Eficiencia Energética/Energías Renovables, las Estrategias regionales para el desarrollo urbano (“Estrategia andaluza de sostenibilidad urbana”, etc.) y
- a nivel local: Planes de acción local de sostenibilidad energética en el contexto del “Pacto de los Alcaldes”; las Agendas Locales 21; las Estrategias Urbanas adoptadas en el contexto de la iniciativa urbana, los documentos de planificación urbanística adoptados a nivel local, etc.



En el caso de que el proyecto sea promovido por una Administración pública, IDAE también le podrá proporcionar asistencia técnica para la elaboración del proyecto. La fecha límite para la presentación de los proyectos a los FDUs, que son los encargados de tramitar la financiación, es el 31 de octubre de 2015<sup>20</sup>.

En conclusión, los proyectos de desarrollo urbano de eficiencia energética que pretendiera desarrollar una administración local podrían optar a alguno de los instrumentos de financiación privilegiada (préstamos, participaciones y/o garantías) englobados en esta iniciativa comunitaria (JESSICA-FIDAE), siempre que los proyectos cumplan con los requisitos y condiciones descritos. Asimismo, tal y como se ha expuesto, podrían contar con la asistencia técnica del IDAE para la elaboración del proyecto.

### **b.3.- Actuaciones de innovación en materia de rehabilitación edificatoria a través del Programa Horizonte 2020**

Otras fuentes de financiación de origen comunitario están vinculadas con la promoción de actuaciones en materia de investigación y desarrollo en el ámbito energético en el marco del Programa Horizonte 2020. Dicho Programa viene a aglutinar los objetivos pretendidos por el VII Programa Marco de I+D+i y los Programas sobre Energía Inteligente (IEE II) con el objetivo de abarcar todo el proceso desde la fase de investigación experimental hasta el desarrollo de la innovación ("del laboratorio al mercado").

"Horizonte 2020" es el mayor Programa de Investigación y Desarrollo de la Unión Europea dotado con casi 80 billones de euros disponibles para todo el período (2014-2020), sin perjuicio de las sinergias generadas respecto de otras fuentes de financiación privada que tales fondos pueden atraer. Las mayores oportunidades de financiación para entes locales se encuentran en las áreas "Retos Sociales" y "El papel de la ciencia en la sociedad". En concreto, dentro del área "Retos sociales", se ha incluido una referencia específica a materias tales como la energía, el transporte sostenible y las acciones en apoyo del clima y de la eficiencia en el uso de recursos y materias primas.

Precisamente, en el ámbito energético, "Horizonte 2020 Desafío energético" se ha diseñado para apoyar la transición hacia un sistema energético limpio, seguro y eficiente para toda Europa. El primer programa de trabajo incluido bajo la denominación "Energía segura, limpia y eficiente" se ha organizado en tres áreas: Eficiencia energética; Tecnologías bajas en carbono; y Smart Cities y comunidades.

Las acciones pueden revestir muy diversas formas, desde Acciones de Investigación e Innovación (RIA)<sup>21</sup>, Acciones de Innovación (IA)<sup>22</sup>, Acciones de Coordinación y Apoyo (CSA)<sup>23</sup>, etc.

---

<sup>20</sup> Los fondos JESSICA no podrán transferirse al beneficiario más allá del 31 de diciembre de 2015, fecha de finalización del periodo de programación de los Fondos Estructurales correspondientes al período 2007-2013.

<sup>21</sup> Tienen como objetivo producir nuevo conocimiento y/o explorar la viabilidad de tecnologías, productos, procesos, servicios o soluciones nuevas o mejoradas en las que se puede llegar a obtener una financiación del 100%.

<sup>22</sup> Se dirige a actividades orientadas a la elaboración de planes y estructuras o diseños de productos, procesos o servicios nuevos, prototipos, ensayos, pilotos, demostradores, primeras replications de mercado, etc. En este caso puede obtenerse una financiación de hasta el 70% para entidades con ánimo de lucro o hasta el 100% para entidades sin ánimo de lucro.

<sup>23</sup> Acciones destinadas a la elaboración de hojas de ruta, informes, convocatorias conjuntas, eventos o coordinación de diversos proyectos de una misma área.



Las convocatorias para la presentación de programas de investigación, innovación y desarrollo en el ámbito de la eficiencia energética durante el año 2014 contaron con un presupuesto de 100 millones de euros y está previsto que cuenten con similar dotación presupuestaria para el año 2015. La presentación de las iniciativas, no obstante, suele exigir la **constitución de un consorcio de carácter europeo**, al requerir la participación de, al menos, tres entidades legales, independientes, establecidas en Estados miembros o asociados diferentes, salvo en el caso de programas específicos tales como *"BUILD UP Skills Initiative"*<sup>24</sup> en los que es posible presentar solicitudes por parte de una única entidad legal.

La información sobre los Programas de Trabajo, las convocatorias y la documentación requerida se contienen en el denominado *"Portal del participante"* en la web <http://ec.europa.eu/research/participants/portal/desktop/en/home.html>.

En consecuencia, si los proyectos promovidos por los entes locales reúnen los requisitos exigidos por la respectiva convocatoria, podrían optar a la financiación ofrecida en el marco del Programa "Horizonte 2020".

### **c.- Otros instrumentos de apoyo y asistencia técnica a disposición de los entes locales**

#### **c.1 Pacto de los Alcaldes**

Aun cuando no constituye un instrumento de apoyo financiero, es útil hacer una referencia al papel que viene desempeñando en este ámbito el denominado "Pacto de los Alcaldes" (*"Covenant of Mayors"*), una asociación paneuropea de autoridades locales y regionales comprometidas voluntariamente con el objetivo de aumentar la eficiencia energética y la utilización de energías renovables en sus territorios.

#### **c.2 Iniciativa ELENA ("European Local Energy Assistance")**

En ocasiones la falta de experiencia técnica y de capacidad organizativa puede ser un obstáculo para muchos municipios de pequeño tamaño a la hora de abordar la ejecución de proyectos de

eficiencia energética y de energías renovables de gran calado. Precisamente para tratar de paliar tal deficiencia, la Comisión viene impulsando, desde el año 2009, una iniciativa gestionada por el Banco Europeo de Inversiones, denominada *"Mecanismo de Asistencia Energética Local Europea"* o ELENA, en virtud de la cual los entes locales pueden optar a recibir apoyo técnico e incluso financiero en la preparación, implementación y búsqueda de financiación de los proyectos de inversión que pretendan acometerse con objetivos de eficiencia energética (renovación de edificios públicos y privados, alumbrado público, edificios sostenibles, transporte respetuoso con el medio ambiente, etc.). Normalmente, el apoyo técnico que se presta en el marco del programa ELENA incluye ayuda para llevar a cabo los estudios técnicos, de viabilidad y de gestión del proyecto<sup>25</sup> así como, en su caso, en la preparación del proceso de licitación.

---

<sup>24</sup> Este programa es una iniciativa promovida con el objetivo de incrementar la formación y el número de trabajadores cualificados en el sector de la construcción, en Europa. En concreto, apuesta por un doble objetivo, por un lado, promover una mayor formación de artesanos y otros trabajadores del sector de la construcción y, por otro, promover la renovación edificatoria con una perspectiva de eficiencia energética así como, en su caso, la edificación de edificios con menor consumo energético.

<sup>25</sup> La asistencia técnica que se presta por los ingenieros y economistas del BEI, en el marco de la Iniciativa ELENA, puede mejorar la capacidad bancaria de los programas de inversión promovidos por los entes locales, facilitando su acceso a otras fuentes de financiación (ya sea el propio BEI ya otras entidades bancarias privadas).



Según la información que publica el BEI aún quedan fondos disponibles para apoyar proyectos al amparo de esta iniciativa.

### 2.2 Subvenciones y financiación privilegiada otorgada en el marco de la Administración General del Estado

#### 2.2.1 Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas (2013-2016): notas características

En línea con los objetivos fijados en la Directiva de eficiencia energética y con la finalidad de impulsar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas, se aprobó por el Gobierno el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas (2013-2016), en adelante, RD 233/2013 o Plan Estatal.

Dicho Plan, incluido dentro del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España, tiene un triple objetivo: instar a las Administraciones públicas a que generen un parque público de viviendas que pueda servir para crear una oferta en alquiler; diseñar programas de ayudas en torno a la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas, así como el fomento de las ciudades sostenibles, centrados no en las viviendas sino en los edificios, en los barrios o en las ciudades, reconociéndose, en consecuencia, la condición de potencial beneficiario a las comunidades de propietarios; y potenciar que las actuaciones de rehabilitación de edificios incidan directamente sobre el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas para cumplir con el objetivo de instaurar una economía basada en bajas emisiones de carbono<sup>26</sup>.

Con tales premisas, el Plan se estructura en ocho programas<sup>27</sup>, de los que, en atención a los objetivos del presente documento de recomendaciones, destaca el Programa número 4 "Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria" cuyas principales características se describen, de forma sintética, en el Anexo I que se adjunta al presente documento.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante destacar el hecho de que si bien los beneficiarios principales de las ayudas contempladas en el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria son principalmente las comunidades de propietarios, las agrupaciones de éstas o los

---

<sup>26</sup> Según se hace constar en el artículo 1.2 del RD 233/2013 "las ayudas previstas en el presente Plan Estatal consisten en subsidiaciones de préstamos convenidos y subvenciones orientadas a fomentar el acceso a la vivienda en alquiler a sectores con dificultades económicas, al fomento de un parque público de vivienda en alquiler, a la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación de zonas urbanas, a la implantación del informe de evaluación de edificios y al fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

<sup>27</sup> En efecto, el Plan se estructura en los siguientes programas:

- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios.
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- Programas de apoyo a la implantación y gestión del Plan.





propietarios únicos de viviendas, también podrán alcanzar tal condición las Administraciones públicas y, por tanto, también los entes locales, cuando la actuación rehabilitadora recaiga sobre edificios que vayan a ser destinados íntegramente al alquiler durante un período no inferior a diez años.

### **2.2.2 Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial (PAREER) del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía**

Con el fin de promover las actuaciones integrales que favorezcan la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en el parque de edificios existentes del sector residencial, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) ha puesto en marcha un Programa específico de ayudas y financiación dotado con 125 millones de euros.

El PAREER contempla un amplio catálogo de ayudas (que pueden revestir la forma de subvención o de préstamo reembolsable) destinado a financiar actuaciones integrales que favorezcan el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables, a través de cuatro actuaciones específicas:

- Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica.
- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y de iluminación.
- Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones térmicas.
- Sustitución de la energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones térmicas.

La regulación detallada de los requisitos que han de reunir los edificios para poder optar a las ayudas así como importe máximo y procedimiento de concesión se contiene en el Anexo I del presente documento.

Sin perjuicio de lo que se expone con mayor detalle en el mencionado Anexo, debe indicarse que los entes locales sólo podrían optar a las ayudas contempladas en el PAREER en la medida en que actúen como propietarias de edificios de uso residencial (uso hotelero y uso vivienda), al ser esta la condición impuesta en el artículo 8.4 de la Resolución de 25 de septiembre de 2013 para ser beneficiario.

En todo caso, es importante resaltar el hecho de que las ayudas otorgadas en el marco del presente Programa son **incompatibles con cualesquiera otras concedidas para la misma finalidad, independientemente de la Administración concedente**. De manera específica y expresa, **se excluye la posibilidad de simultanearlas con las contempladas en el Plan Estatal a que se ha hecho referencia en el apartado anterior**.

### **2.2.3 Línea ICO Empresas y Emprendedores 2015**

Finalmente, no ha de olvidarse otra vía alternativa de financiación a disposición de los **promotores de proyectos de rehabilitación edificatoria** como es la Línea Empresas y Emprendedores 2015 promovida por el Instituto de Crédito Oficial (ICO), cuyas principales características se detallan en el Anexo I del presente documento.

Dado que la financiación ofrecida en el marco de esta línea ICO está reservada a comunidades de propietarios no estaría disponible para los entes locales.



### 2.3 Panorama general de la situación de la financiación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria en las Comunidades Autónomas

Es importante tener en cuenta que **aun cuando el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas entró en vigor el 11 de abril de 2013**<sup>28</sup>, como la gestión de las ayudas en él incluidas corresponde a las Comunidades Autónomas, **su efectividad depende sustancialmente de la firma de los convenios de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el órgano competente de las Comunidades Autónomas**<sup>29</sup>. Dicho convenio fijará no sólo la previsión de las cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, sino también los compromisos de cofinanciación que asuma cada Comunidad Autónoma, creándose, al efecto,

Comisiones Bilaterales de seguimiento, en las que se velará por el cumplimiento de lo convenido<sup>30</sup>.

Tras la firma del convenio, con carácter general, la Comunidad Autónoma elabora una norma propia (normalmente, un Decreto o una Orden) mediante la que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones y ayudas que se van a otorgar en el marco del Plan Estatal para, a continuación, proceder a la publicación de la correspondiente convocatoria anual.

Lo anterior implica que **la operatividad actual de las ayudas contenidas en el Plan Estatal** y, en consecuencia, **la posibilidad de que puedan beneficiarse de aquéllas las actuaciones de rehabilitación edificatoria que se lleven a cabo en un determinado municipio**, dependerá de si la respectiva Comunidad Autónoma en la que aquél se incluye **ha suscrito o no el referido convenio de colaboración** con el Ministerio de Fomento y, en su caso, **si ha incorporado su contenido mediante una norma propia** que posibilite la realización de la respectiva convocatoria de las ayudas descritas en el Plan Estatal y de que efectivamente **se haya publicado la correspondiente convocatoria** y que el interesado disponga de plazo disponible para presentar la correspondiente solicitud.

A fecha de elaboración del presente documento de recomendaciones, todas las Comunidades Autónomas menos la Comunidad Autónoma de Madrid, la Comunidad Foral de Navarra y el País Vasco<sup>31</sup>, habrían firmado el convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento; no obstante,

---

<sup>28</sup> De conformidad con lo previsto en la Disposición Final Tercera del Real Decreto 233/2013.

<sup>29</sup> Es importante destacar que si bien la Disposición Adicional Décima del RD 233/2013, supeditaba “efectividad de la líneas de ayuda previstas en este real decreto mediante la publicación en el Boletín Oficial del Estado, de una Orden del Ministerio de Fomento”, tal trámite ya se ha cumplido, habiéndose procedido a aprobar por el Ministerio de Fomento la Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, publicada en el BOE nº 292 de 3 de diciembre de 2014, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

<sup>30</sup> Según se hace constar en el artículo 5.1 del RD 233/2013, el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas del Plan, en conjunto y por anualidades.

La financiación del Plan -según se indica en el apartado 2º del mencionado artículo- se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año, sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como las corporaciones locales.

<sup>31</sup> Es importante destacar que las Comunidades Autónomas del País Vasco y Navarra están excluidas del ámbito de actuación de los convenios de colaboración con la Administración General del Estado por su propio régimen foral, tal y como se pone de manifiesto en el Acuerdo del Consejo de Ministros adoptado con fecha de 18 de julio de 2014, por

## DOCUMENTO DE INCENTIVOS A LA REHABILITACIÓN

---



existe una gran variedad de situaciones en atención a si la respectiva Comunidad Autónoma, ha aprobado la norma reguladora para la concesión de las ayudas estatales; cuenta con un programa de incentivos autonómicos propio o si, en especial, existe algún plazo de convocatoria correspondiente al ejercicio 2014, aún abierto.

Por ello, se adjunta como Anexo II del presente documento, una breve descripción del estado de situación concreta de cada Comunidad Autónoma, tanto en relación con la ejecución del Plan Estatal como, en su caso, con la aprobación de programas específicos de apoyo a la rehabilitación edificatoria, complementarios o independientes de lo previsto en aquél.

---

el que se autoriza la suscripción de los convenios de colaboración entre el Ministerio de Fomento y todas las Comunidades Autónomas, excepto País Vasco y Navarra.



### 3. GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS SOBRE ACCIONES DE FOMENTO DE LA ACTIVIDAD REHABILITADORA A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

En el marco creado por las actuaciones y programas promovidos hasta la fecha por la Administración estatal y por gran número de Comunidades Autónomas, **cabe plantearse qué instrumentos se encuentran a disposición de los Ayuntamientos para que puedan impulsar, por sí mismos y dentro del ámbito de sus competencias, la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria** con criterios de eficiencia energética en su ámbito territorial.

Como punto de partida es importante recordar que **la actividad de fomento, una de las acciones típicas de la actuación administrativa**, y, por tanto, también a disposición de la Administración local, tiene por objeto impulsar que los ciudadanos adopten determinados comportamientos que se consideran de interés público a través de la concesión de incentivos, de la más variada índole, ya sean de carácter honorífico, jurídico o, lo que es más habitual, de contenido económico.

Entre las posibles medidas de fomento que podrían adoptar los Ayuntamientos con el fin de promover las actuaciones de rehabilitación edificatoria con criterios de eficiencia energética, destacan las siguientes:

- a) Concesión de subvenciones o incentivos económicos.
- b) Aplicación de bonificaciones/exenciones en impuestos y tasas municipales.
- c) Adopción de medidas de asesoramiento técnico y de mejora de la gestión administrativa.
- d) Adopción de medidas normativas de índole urbanística.

#### 3.1 Concesión de subvenciones o incentivos económicos

Una de las medidas de fomento características a disposición de los Ayuntamientos es, como es bien sabido, la concesión de subvenciones<sup>32</sup>.

A este respecto, aun cuando conforme con la jurisprudencia constitucional, ni la Constitución Española ni los Estatutos de Autonomía reconocen la existencia de una competencia subvencional diferenciada que pueda ejercerse por las Administraciones Públicas sobre la base de su poder de gasto al margen del reparto competencial, **es evidente que un Ayuntamiento**

---

<sup>32</sup> En sentido estricto, el concepto de subvención, conforme a lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de Subvenciones se extiende a “*Toda disposición dineraria realizada por cualesquiera de los sujetos contemplados en el artículo 3 [entre los que se incluyen las entidades que integran la Administración local] de esta Ley, a favor de personas públicas o privadas y que cumpla los siguientes requisitos:*

- a) *Que la entrega se realice sin contraprestación directa de los beneficiarios.*
- b) *Que la entrega esté sujeta al cumplimiento de determinado objetivo, la ejecución de un proyecto, la realización de una actividad, la adopción de un comportamiento singular, ya realizados o por desarrollar, o la concurrencia de una situación, debiendo el beneficiario cumplir las obligaciones materiales y formales que se hubieran establecido.*
- c) *Que el proyecto, la acción, conducta o situación financiada tenga por objeto el fomento de una actividad de utilidad pública o interés social o de promoción de una finalidad pública.”.*



**goza de la facultad de conceder subvenciones destinadas a promover la actividad de rehabilitación edificatoria con fines de eficiencia energética por disponer de competencias propias en materia de vivienda**<sup>33</sup>.

Ello no obstante, solo será legalmente posible siempre que el ente local se ajuste al cumplimiento de los requisitos y exigencias derivadas de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones (en adelante, LGS), gran parte de cuyos preceptos son de carácter básico<sup>34</sup>. Entre ellos destaca la obligación de aprobar, con carácter previo, una norma en la que se establezcan las bases reguladoras para su concesión, ya adopte ésta la forma de Ordenanza general de subvenciones o de una Ordenanza específica para la concreta modalidad de subvención que se quiera conceder.

Una vez cumplidos los anteriores trámites, el procedimiento de concesión de la subvención se iniciará mediante la publicación de la respectiva convocatoria que deberá reunir, al menos, el contenido exigido en el artículo 23 de la LGS, en el que se incluirán, necesariamente, las condiciones que han de reunir los beneficiarios para poder optar a las ayudas, las obligaciones a las que quedan sujetos y, en especial, el régimen de compatibilidad con las ayudas otorgadas por otras Administraciones públicas.

En este sentido, se mencionan a continuación **algunos ejemplos de municipios** y de Ordenanzas en las que se han adoptado medidas de índole económica para fomentar la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria:

- **El Ayuntamiento de Zaragoza a través del Texto Refundido de la “Ordenanza municipal de Fomento a la Rehabilitación”** aprobada definitivamente con fecha de 25 de junio de 2010.

Dicha Ordenanza dedica su capítulo V a regular el régimen de las “*Ayudas económicas*” que, con carácter de subvención a fondo perdido<sup>35</sup>, se ofrecen para la realización de obras de rehabilitación en edificios de viviendas o en áreas preminentemente residenciales.

Entre las actuaciones de rehabilitación susceptibles de ser objeto de subvención en el marco de la citada Ordenanza, se encuentran aquellas obras que tengan por objeto la sustitución de la fuente energética existente por otras energías renovables (solar,

---

<sup>33</sup>Baste recordar lo dispuesto en el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (LBRL) en la redacción dada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, que atribuye expresamente a los municipios competencias en materia de urbanismo, en concreto, sobre “*conservación y rehabilitación de la edificación*”.

Todo ello, sin perjuicio de que el alcance sustantivo de la competencia municipal sobre dicha materia deberá hacerse compatible necesariamente con el contenido de la legislación sectorial emanada del Estado y, especialmente, dada su vinculación con el urbanismo y medio ambiente, de la dictada por las respectivas Comunidades Autónomas.

<sup>34</sup> Así, por ejemplo, conforme con lo previsto en el artículo 9.4 de la LGS, el otorgamiento de una subvención queda supeditado al cumplimiento de las siguientes condiciones: la competencia del órgano administrativo concedente; la existencia de crédito adecuado y suficiente para atender las obligaciones de contenido económico que se derivan de la concesión de la subvención; que se tramite el procedimiento de concesión de acuerdo con las normas que resulten de aplicación; la fiscalización previa de los actos administrativos de contenido económico, en los términos previstos en las leyes y la aprobación del gasto por el órgano competente para ello.

<sup>35</sup> Según se hace constar en el artículo 22 de la Ordenanza se reconoce la condición de subvenciones a fondo perdido, las que se otorgan para financiar: la ejecución de las obras; el proyecto y la dirección técnica; los demás gastos susceptibles de incluirse en un Presupuesto protegido, según se describe más adelante en la propia Ordenanza.



biomasa) y, simultáneamente, reduzcan los consumos energéticos, al menos, un 50% respecto de la situación anterior, (mediante el incremento de las medidas de aislamiento térmico correspondientes o la mayor eficiencia de las instalaciones hasta los niveles exigidos por el Código Técnico de la Edificación, siempre que se haya acreditado de manera suficiente a juicio de los Servicios Técnicos del órgano gestor de las ayudas) y recaigan sobre un edificio más de 30 años de antigüedad.

Dichas ayudas, compatibles con las concedidas por otras Administraciones públicas hasta ciertos límites<sup>36</sup>, son gestionadas por la Sociedad Municipal de Vivienda S.L.U, regulándose en la Ordenanza citada tanto el procedimiento de otorgamiento como las condiciones, requisitos y presupuesto financiable de las actuaciones que pretendan optar a las ayudas.

- **El Ayuntamiento de Barcelona**, por su parte, a través, en concreto del **Consortio de la Vivienda**, también ha optado por **promover las actuaciones de rehabilitación a través de la concesión de incentivos económicos** mediante la aprobación de unas Bases Reguladoras con fecha de 17 de diciembre de 2009, cuya última convocatoria para la concesión de subvenciones para la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas correspondiente al ejercicio 2014, fue aprobada con fecha de 1 de julio.

Según se hacía constar en dicha convocatoria, se consideran actuaciones subvencionables, entre otras, **la ejecución de medidas tanto activas como pasivas que redunden en la mejora de la eficiencia energética y en la sostenibilidad de los edificios** del municipio. En concreto, se consideran subvencionables, aquellas actuaciones que supongan una mejora del comportamiento energético de los edificios en los términos descritos en las especificaciones técnicas de la convocatoria y un ahorro energético en las instalaciones térmicas del edificio y en la iluminación de los espacios comunes; pudiendo alcanzar, en ambos casos, el importe de la subvención hasta el 50% del presupuesto protegible, con un máximo de 60.000 euros por actuación<sup>37</sup>.

- En una línea similar, aun cuando referida a actuaciones de rehabilitación edificatoria, más general, se inscribe el **Texto Refundido de la "Ordenanza de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles" del Ayuntamiento de A Coruña** de 10 de noviembre de 2011 que dedica el Título VI a regular "*Ayudas a la rehabilitación*", incluyendo la concesión de ayudas económicas directas consistentes en subvenciones a fondo perdido para la realización de las obras de rehabilitación siempre que se cumplan determinados requisitos enumerados en la propia Ordenanza.
- De este mismo tipo es la **Ordenanza Reguladora de Subvenciones para el Fomento de la Rehabilitación, Adecuación y Reparación de los Edificios aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Málaga** con fecha de 18 de diciembre de 2008, en la que también se fija el régimen jurídico general de las subvenciones a fondo perdido que se otorgan para el fomento de la rehabilitación, adecuación y reparación de las edificaciones ubicadas en el mencionado municipio.
- Finalmente cabe citar la **experiencia desarrollada por el Ayuntamiento de Pamplona para promover las actuaciones de rehabilitación de la envolvente**

<sup>36</sup> Descritos en la Disposición Adicional Cuarta de la citada Ordenanza.

<sup>37</sup> También se subvencionará hasta el 100% de la realización de una auditoría energética siempre que se realice alguna actuación energética.



**térmica** de los edificios a través de la concesión de subvenciones directas a comunidades de propietarios de áreas urbanas de gran vulnerabilidad económica y social. Tratándose de subvenciones directas, su concesión se articula a través de la firma del correspondiente convenio de colaboración en el que se fijaban los criterios que han de seguir las comunidades de vecinos en la ejecución de las actuaciones rehabilitadoras para poder percibir las subvenciones respectivas.

### 3.2 Incentivos fiscales: alcance de las bonificaciones y límites

Otra alternativa a tomar en consideración para incentivar las actuaciones rehabilitadoras en edificios es el establecimiento de **bonificaciones o incluso exenciones en el pago de alguno de los impuestos municipales** cuyo **hecho imponible esté relacionado con la ejecución de obras** o con el valor de los inmuebles (Impuesto sobre Construcciones y Obras -ICIO- o incluso, Impuesto sobre Bienes Inmuebles -IBI-).

Lo mismo cabe decir respecto de la posibilidad de introducir exenciones o bonificaciones en el **importe de alguna tasa municipal vinculada con la propia actividad edificatoria** (tasas devengadas como consecuencia de la emisión de la licencia de obras o de la declaración responsable, en su caso).

#### a) Sobre la aplicación de bonificaciones relacionadas con la adopción de medidas de eficiencia energética en impuestos municipales

De acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (en adelante, TRLHL), **las entidades locales gozan de la facultad de establecer beneficios fiscales vía ordenanzas fiscales**<sup>38</sup>, si bien **tal facultad está limitada, necesariamente, a los supuestos en los que la ley expresamente así lo admita.**

En nuestro caso, sin embargo, es importante señalar que el propio TRLHL admite, dentro de las **bonificaciones consideradas “potestativas” aplicables al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y al Impuesto sobre Construcciones y Obras (ICIO), algunas vinculadas con los objetivos de eficiencia energética que pudieran resultar de interés** desde la perspectiva de la incentivación de las actividades de rehabilitación edificatoria.

En el primer caso, esto es, **respecto del IBI**, el propio artículo 74.5 TRLHL permite que las Ordenanzas fiscales reguladoras del impuesto **puedan contemplar una bonificación de hasta el 50 por 100 de la cuota íntegra del impuesto** para bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol, con la única limitación de que su aplicación se condicione a que las instalaciones para la producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente.

---

<sup>38</sup> Según señala el artículo 9.1 citado “No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales.

*No obstante, también podrán reconocerse los beneficios fiscales que las entidades locales establezcan en sus ordenanzas fiscales en los supuestos expresamente previstos por la Ley. (...)*”.



Precisamente, un ejemplo de la incorporación de bonificaciones en la cuota del IBI con ocasión de la ejecución de medidas de eficiencia energética se viene aplicando por el Ayuntamiento de Barcelona, cuya Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles<sup>39</sup>, contempla la imposición de una bonificación del 50% de la cuota del IBI respecto de aquellos inmuebles en los que se hubieran instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico procedente de energía solar durante los tres periodos impositivos siguientes a la instalación. La bonificación deberá ser solicitada por el interesado en el plazo de los tres meses siguientes a la instalación, aportando la comunicación de la obra menor correspondiente, el certificado final de obra y las especificaciones técnicas de la instalación para el aprovechamiento de energía solar térmica o eléctrica.

En términos similares también **el TRLHL prevé la posibilidad de introducir bonificaciones en el ICIO** aun cuando, en este caso, **el margen de bonificación que se reconoce a las ordenanzas es mayor**. En efecto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 103.2 b) TRLHL:

*"las ordenanzas fiscales podrán regular las siguientes bonificaciones sobre la cuota del impuesto:  
(...) b) una bonificación de hasta el 95 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones y obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar"<sup>40</sup>.*

Un ejemplo de la aplicación de bonificaciones en el ICIO por esta causa podemos encontrarlo en el municipio de Vitoria-Gasteiz. Así, por ejemplo, según se hace constar en su Ordenanza reguladora, se aplica una bonificación en la cuota del ICIO en las obras e instalaciones que se realicen en los bienes inmuebles destinados a vivienda habitual de los sujetos pasivos de este impuesto, que incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico y eléctrico de la energía proveniente del sol, para autoconsumo<sup>41</sup>.

Lo mismo cabe decir en el municipio de Madrid, al haberse incluido en la Ordenanza reguladora, una bonificación de hasta un 95 % en la cuota del ICIO, en el caso de instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar en construcciones de uso residencial<sup>42</sup>. Finalmente, en el caso del municipio de Zaragoza se contemplan bonificaciones en la cuota del ICIO referidas, más genéricamente, a la ejecución de actuaciones de rehabilitación integral que tengan por objeto la totalidad de un edificio (y siempre que se incluyan en alguna de las actuaciones definidas en la Ordenanza de Fomento a la Rehabilitación), con un importe que puede oscilar entre un 30% y un 90% si recaen sobre edificios y ámbitos catalogados. En el caso de construcciones, instalaciones y

---

<sup>39</sup> Modificada por acuerdo plenario de 15 de marzo de 2013.

<sup>40</sup> También en este caso, la aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

<sup>41</sup> La aplicación de esta bonificación -tal y como preceptúa el TRLHL- estará condicionada a que las instalaciones para la producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente. Será necesario, en todo caso, que los sistemas de aprovechamiento térmico instalados dispongan de una superficie mínima de captación solar útil de 4 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida y que los sistemas de aprovechamiento eléctrico dispongan de una potencia instalada mínima de 5Kw por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. No se concederá dicha bonificación cuando la instalación de estos sistemas de aprovechamiento de la energía sea obligatoria a tenor de la normativa específica en la materia.

<sup>42</sup> También se contemplan bonificaciones de hasta un 70% sobre la cuota para actuaciones de rehabilitación edificatoria de uso residencial en áreas de rehabilitación preferente, siempre que hayan obtenido la calificación de actuación protegida por parte de la Administración competente.





obras que consistan en la instalación de sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar, así como la de otras fuentes de energía renovable, el importe de la bonificación alcanza el 30% de la cuota del impuesto.

Evidentemente, la introducción de cualquier bonificación sobre la cuota del pago del IBI y/o del ICIO *ex novo*, requeriría de la previa modificación de las correspondientes Ordenanzas fiscales en vigor en el municipio.

### ***b) Aplicación de bonificaciones en las tasas vinculadas a la actividad edificatoria***

Otra opción a disposición de los Ayuntamientos sería la de aplicar bonificaciones o exenciones en el ámbito de aquellas tasas que pudieran devengarse por la prestación de servicios municipales vinculados con la actividad edificatoria (tasa por concesión de licencia de obras o devengada de la obtención de declaración responsable a que se sujetara la actividad edificatoria en dicho municipio).

Es importante señalar que aunque el TRLHL no contemple expresamente la posibilidad de establecer bonificaciones potestativas en relación con esta modalidad de tributo, ello no sería obstáculo para que pudieran introducirse, vía ordenanza reguladora, algunas reducciones o bonificaciones en el importe de la tasa correspondiente, siempre que, para justificar dicha reducción se tomaran en consideración criterios de capacidad económica<sup>43</sup> (por ejemplo, en favor de comunidades de propietarios con un nivel medio de ingresos que no supere una determinada cuantía, etc.)

También en este caso, la posible introducción de exenciones o bonificaciones en las tasas municipales haría necesario modificar las correspondientes ordenanzas fiscales en tal sentido.

A título de ejemplo, cabe citar las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Vigo que ya prevén la aplicación de bonificaciones en el pago de las tasas municipales de hasta un 75% de la cuota según la zona del municipio en la que se ejecuten las obras de rehabilitación, pudiendo llegar hasta el 100% en el caso del área del "Casco Vello".

Asimismo, cabe citar el acuerdo de colaboración suscrito con fecha de 26 de noviembre de 2014 entre la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha<sup>44</sup>, en virtud del cual, los Ayuntamientos que se adhieran al convenio tendrán la posibilidad de modificar sus ordenanzas fiscales a fin de que las obras de rehabilitación de las viviendas estén bonificadas o exentas de las tasas municipales<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> Así, baste traer a colación lo manifestado por el Magistrado D. Emilio Aragonés Beltrán (Presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Cataluña), en su artículo "Ordenanzas reguladoras de los tributos locales (tasas, contribuciones especiales e impuestos)" publicado por Fundación Democracia y Gobierno Local (págs.. 63 a 109) con fecha de 20 de junio de 2009:

*"La prohibición general de beneficios fiscales no es absoluta en las tasas, ya que en función de la capacidad económica puede reducirse o incluso eliminarse la obligación tributaria, lo que equivale a la posibilidad de exenciones parciales o totales. Debe entenderse, sin embargo, que esta posibilidad de exenciones sólo podrá contenerse en la ordenanza correspondiente atendiendo a criterios "genéricos" de capacidad genérica y de forma indirecta, afectando a la cuantía de la cuota".*

<sup>44</sup> Según la información publicada en la web institucional de la Consejería de Fomento, no habiéndose tenido acceso al contenido del convenio.

<sup>45</sup> Según la información institucional facilitada por la propia Junta, con la firma del convenio, se atribuye un marcado protagonismo a los entes locales en la ejecución del VI Plan de Vivienda de Castilla-La Mancha al prever que los ayuntamientos desempeñarán un papel importante en la aplicación del Informe de Evaluación de Edificios como



### 3.3 Adopción de medidas de asesoramiento técnico y de gestión administrativa

Además de medidas de impulso económico, existen **otras fórmulas a disposición de los Ayuntamientos para coadyuvar a la realización de actuaciones rehabilitadoras por parte de los propietarios de inmuebles**. Se trata fundamentalmente **de medidas de asesoramiento técnico o de apoyo técnico-jurídico**, bien **en el proceso de rehabilitación, bien en el proceso de búsqueda de financiación**, especialmente, en el caso de comunidades de propietarios con menos recursos.

Las posibilidades a disposición de los Ayuntamientos en este ámbito son muy amplias y pueden abarcar, desde:

- ❖ La creación **de puntos de información y atención municipal descentralizada**, en los que se asesore e informe al ciudadano sobre la existencia de los planes de ayudas en vigor, resolviendo las dudas concretas que puedan plantearse a la hora de la preparación de los expedientes de solicitud y durante su tramitación.
- ❖ La **creación de oficinas técnicas que presten servicios de asesoramiento** a los promotores de los proyectos **sobre el contenido de los proyectos o sobre el estado de la edificación que se pretende rehabilitar**.
- ❖ La **creación de “oficinas de vivienda”, con un enfoque más amplio, de carácter interdisciplinar**, que permita complementar las actuaciones de rehabilitación con otras medidas ya sea de tipo social (como facilitar el acceso a la vivienda), económico (ayudas al alquiler) o incluso, mediante la gestión del parque vacío de viviendas.
- ❖ La **adopción de medidas de coordinación institucional** (entre órganos competentes de distintas Administraciones) y, en general, cuantas **sean necesarias** en el seno del propio Ayuntamiento para **simplificar y agilizar la tramitación de las licencias**, autorizaciones u otros títulos que pudieran ser necesarios para llevar a cabo las obras de rehabilitación de que se trate.
- ❖ La introducción **en la regulación de los programas de ayudas a la rehabilitación que convocara el municipio, de herramientas** que “incentiven” **la medición de la repercusión de las medidas “activas” y “pasivas” que constituyen el objeto de la rehabilitación subvencionada** (por ejemplo, análisis teórico de demandas energéticas y estudio de consumos reales).

Algunas de las anteriores medidas ya han sido llevadas a la práctica por algunos municipios, entre los que se mencionan, a título de ejemplo, los siguientes:

- Las **actuaciones adoptadas por el Ayuntamiento de Zaragoza**, a través de la ya citada *“Ordenanza municipal de fomento a la rehabilitación”* aprobada con fecha de 25 de junio de 2010, incluyendo, dentro de las medidas de fomento, un amplio catálogo de actuaciones de carácter técnico y de apoyo institucional como las aquí enumeradas.

Así, en su capítulo IV, se contemplan tres modalidades de ayudas técnicas: Asesoría General; Asesoría Técnica sobre la edificación previa para la rehabilitación Coordinación institucional<sup>46</sup>.

---

pieza clave para conocer el estado de conservación, eficiencia energética y accesibilidad de los edificios residenciales de más de 50 años, en los términos fijados en el Plan de Vivienda autonómico.

<sup>46</sup> Cfr. Art. 20 de la Ordenanza municipal de Zaragoza.



La Asesoría General consiste en la prestación de asesoramiento sobre la aplicación de la Ordenanza así como sobre las consultas que se susciten en el campo jurídico y técnico en el que se desarrolla la actividad edificatoria-rehabilitadora. La Asesoría que, puede solicitarse por los interesados tanto verbalmente como por escrito ante la Unidad de Información y Atención al Ciudadano, abarca información sobre la estimación orientativa de la cuantía a la que podría ascender la subvención, en caso de ser solicitada (tomando como datos de partida, los datos del solicitante, el emplazamiento, el tipo de obras, etc.)<sup>47</sup>.

La Asesoría Técnica sobre la edificación previa a la rehabilitación consiste en la **emisión de informes técnicos con indicación de las obras o actuaciones que resulten necesarias** para acceder a las ayudas económicas o de aquellas otras que resulten aconsejables en función del estado del edificio o de la vivienda. Para acceder a este tipo de ayuda técnica será necesario presentar una solicitud de información ante el órgano gestor de las ayudas<sup>48</sup>.

Finalmente, la Coordinación institucional se concreta en el compromiso del Ayuntamiento de fomentar, a través del órgano gestor de las ayudas, la máxima colaboración posible entre las Administraciones Públicas con competencias en la materia así como con los organismos públicos cuya aportación de datos sea necesaria para formalizar las solicitudes de ayudas<sup>49</sup>.

- También en esta área se inscriben **las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento de A Coruña**, a través del Texto Refundido de la *“Ordenanza de Conservación y Rehabilitación de Inmuebles”* del Ayuntamiento de A Coruña de 10 de noviembre de 2011, cuyo artículo 84.1 señala lo siguiente:

*“Para el fomento de las actuaciones rehabilitadoras anteriormente descritas, el Ayuntamiento de A Coruña colaborará con los interesados aportando ayudas específicas consistentes en asesoramiento e información general y técnica sobre las obras de rehabilitación, así como llevando a cabo la coordinación institucional precisa para que puedan tramitarse conjuntamente todas las licencias, autorizaciones y ayudas dirigidas a este fin”<sup>50</sup>.*

- Otro ejemplo de la **puesta en marcha de medidas de asesoramiento técnico son las promovidas desde el Ayuntamiento de Santiago de Compostela**, a través de su Oficina de Rehabilitación, encargada, entre otras funciones, de informar a los ciudadanos de todos los aspectos relacionados con la rehabilitación de sus edificios y viviendas; de realizar las convocatorias de las ayudas, de tramitar los respectivos expedientes de concesión, en general, de promover medidas para fomentar y rehabilitar el parque residencial. Sin perjuicio de lo anterior, la actuación de la Oficina de Rehabilitación se centra, principalmente, en las tres áreas de rehabilitación existentes en el municipio.

<sup>47</sup> Cfr. Art. 20.1 de la Ordenanza municipal.

<sup>48</sup> Cfr. Art. 20.3 de la Ordenanza municipal.

<sup>49</sup> Cfr. Art. 21 de la Ordenanza municipal.

<sup>50</sup> Debe indicarse que el citado precepto de la Ordenanza, en su apartado segundo, también alude expresamente a la concesión de ayudas a fondo perdido para los promotores de actuaciones de rehabilitación edificatoria en el municipio de A Coruña que cumplan con determinadas condiciones.



- En esta misma línea cabe citar también la **Oficina Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Vigo**, a través de la cual, entre otras funciones: se presta asesoramiento técnico y administrativo a los promotores de obras, especialmente, en la redacción de los proyectos de las obras mayores; se realiza un seguimiento personalizado de la tramitación del procedimiento de licencias urbanísticas solicitadas por los interesados; se desempeña una labor de “mediación” entre los particulares y las Administraciones públicas que intervienen en el proceso de concesión de licencias y de concesión de las subvenciones a la rehabilitación; se presta apoyo en la redacción de aquellas ordenanzas que pudieran incluirse en su ámbito material de actuación (ordenanzas destinadas a potenciar la rehabilitación de las zonas especialmente degradadas, de mejora de la accesibilidad peatonal, etc.) y se realizan labores de seguimiento del grado de cumplimiento de la Inspección Técnica de Edificios, etc.
- También **en Málaga** existe una **Oficina de Rehabilitación Urbana**, dependiente del Instituto Municipal de la Vivienda que, además de facilitar información a los ciudadanos, participa en la tramitación y gestión de las subvenciones a la rehabilitación convocadas por el Instituto Municipal.
- En Barcelona se ha implantado una **Oficina de Vivienda** que actúa a modo de “ventanilla única” en la gestión de las ayudas estatales, autonómicas y locales existentes en materia de rehabilitación edificatoria, a disposición de los interesados.
- Finalmente, cabe mencionar las **actuaciones realizadas en este ámbito por parte del Ayuntamiento de Madrid**. Por un lado, adoptando medidas para agilizar la **tramitación de licencias de obras destinadas a la rehabilitación edificatoria** - mediante una modificación específica de la Ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas de 23 de diciembre de 2004- y, por otro, **a través de la actuación desarrollada por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo**.

Aun cuando las actuaciones de esta sociedad municipal han estado tradicionalmente vinculadas a la ejecución de actuaciones de rehabilitación urbana, en los últimos años ha desarrollado una importante labor de asesoramiento y gestión administrativa a los interesados en ejecutar actuaciones de rehabilitación con criterios de eficiencia energética.

Así, por ejemplo, ofrece asesoramiento técnico sobre obras y soluciones óptimas para la rehabilitación; sobre el contenido, alcance, procedimiento y cuestiones legales relativas al certificado de eficiencia energética y el Informe de Evaluación del Edificio y presta asistencia e información sobre la tramitación de cualquier ayuda pública en la materia a la que pueda acceder el propietario.

### 3.4 Adopción de medidas normativas de índole urbanística: algunos ejemplos

Otra alternativa para promover la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria consiste en reconocer, a aquellos proyectos de obras de rehabilitación que incorporen medidas de eficiencia energética, ventajas adicionales de naturaleza urbanística, tales como incrementos lucrativos de edificabilidad, cambios de uso y de densidad que puedan ser utilizados como plusvalías para mejorar el estado de conservación, de habitabilidad, de accesibilidad de los edificios, etc.



Evidentemente, en la medida en la que el reconocimiento de tales ventajas no esté previsto en la normativa en vigor en el municipio, su adopción exigiría la previa modificación no sólo de Ordenanzas<sup>51</sup> o de los instrumentos de planeamiento (Planes Generales, Normas Urbanísticas, Planes Especiales<sup>52</sup>, etc.), sino que, según sea el alcance de la medida propuesta, podría exigir la modificación de la propia normativa urbanística de la respectiva Comunidad Autónoma.

No obstante, si tales modificaciones normativas son acompañadas de una adecuada campaña de divulgación, podrían contribuir a concienciar a los ciudadanos de que el objetivo público de impulsar la rehabilitación edificatoria con criterios de eficiencia energética es, fundamentalmente, un “beneficio” para los propietarios (y para la comunidad en general) y no una nueva “carga” para el proceso constructivo.

En este contexto, cabría distinguir:

a) **Medidas normativas que podrían ser adoptadas por los Ayuntamientos o, en su caso, por las Administraciones autonómicas, en el ámbito de sus respectivas competencias**

Estas medidas, que según se ha adelantado y dependiendo de su alcance podrían exigir la modificación de la correspondiente normativa urbanística municipal (o, en su caso, autonómica), podrían consistir en:

- Fijar un **procedimiento específico para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de aquellos edificios cuya envolvente no cumpla con un determinado nivel de aislamiento**. Tal circunstancia podría deducirse de la información obtenida de la certificación energética del edificio; del Informe Técnico del Edificio o del Informe de Evaluación del Edificio.
- **Priorizar la ejecución de aquellas intervenciones edificatorias que se realicen para subsanar deficiencias detectadas por las Inspecciones Técnicas (ITEs) o Informes de Evaluación de los Edificios (IEEs).**
- **Exigir que los edificios rehabilitados cumplan con los requisitos fijados para obra nueva fijados en el Código Técnico de la Edificación en lo que se refiere a cuestiones de eficiencia energética**, de tal forma que los proyectos de obras que incumplieran con sus determinaciones no pudieran obtener resolución favorable de otorgamiento de licencia de obras hasta su subsanación.
- **Reinvertir el importe obtenido como consecuencia de la imposición de medidas sancionadoras en el ámbito de la vivienda** (por ejemplo, multas coercitivas ante el

---

<sup>51</sup> Es importante tener en cuenta que no siempre será aconsejable, desde un punto de vista técnico, admitir la posibilidad de reconocer “incrementos de edificabilidad” para los edificios que alcancen determinados niveles de eficacia y sostenibilidad en sus rehabilitaciones, a través de la modificación de la respectiva Ordenanza. De hecho, incluso aun cuando la normativa así lo permitiera, sigue siendo recomendable analizar su aplicación, caso a caso, a fin de valorar si los propietarios son capaces de comercializar estos nuevos usos lucrativos. Así, habría que valorar su aplicación en función del distinto tipo de Ordenanza de que se trate, del nivel de ocupación de la edificación sobre la parcela, del grado de protección y catalogación urbanística y de las expectativas de demanda inmobiliaria existente en cada zona de la ciudad, etc.

<sup>52</sup> De hecho, desde un punto de vista técnico, este tipo de propuestas deben quedar sometidas a un control urbanístico municipal específico, a través de la redacción de un planeamiento especial o de estudios de detalle concretos, con sus correspondientes trámites de información pública, todo ello a fin de garantizar unos resultados de ordenación urbana óptimos y con plenas garantías.



incumplimiento de la obligación de conservación de los edificios) en la financiación de programas de rehabilitación<sup>53</sup>.

Según la información facilitada, esta medida viene siendo aplicada por parte del Ayuntamiento de Barcelona, a través del denominado “*Pla Dintres*”<sup>54</sup> previsto para la adopción de medidas de rehabilitación edificatoria en el distrito de “*Ciutat Vella*” caracterizado por un alto volumen de edificios anteriores al año 1.900 y en un estado deficiente de conservación. En dicho Plan se obliga a los propietarios de las fincas habitadas que se encuentran en un estado de conservación deficiente a ejecutar las obras necesarias para recuperar unas condiciones de habitabilidad y seguridad suficientes. El procedimiento, que tiene un carácter eminentemente coercitivo, incluye la posibilidad de imponer multas que pueden llegar a alcanzar hasta el 90% del coste total de la rehabilitación o, incluso, ante la inactividad del propietario, a acudir a procedimientos de ejecución subsidiaria. No obstante, el Plan también admite la posibilidad de llegar a un acuerdo con aquellos propietarios que muestren su disposición a ejecutar las obras ordenadas. Asimismo, contempla la concesión de ayudas destinadas a aquellos propietarios con pocos recursos que viven en pisos incluidos en el ámbito de actuación del Plan. En estos casos, será el Ayuntamiento el que se haga cargo de los importes de las obras, sin perjuicio de hacer constar tal hecho en la inscripción de la finca con el objetivo de garantizar la recuperación de la inversión pública cuando se produzca la transmisión del inmueble.

- **Modificar las leyes urbanísticas en vigor a fin de contemplar una nueva noción para el cálculo de la edificabilidad** (similar a las ya existentes en la legislación italiana) **que permita que, en las fachadas de más de 25 cm, no se compute el exceso de espesor a efectos de edificabilidad.**

Es importante tener en cuenta que conseguir un aislamiento térmico eficiente de los edificios, así como promover la adopción de medidas de innovación en materia de bioconstrucción y bioclimatización suele requerir, un incremento de espesor adicional al propio de la fachada habitual. **Tales incrementos, sin embargo, entran a menudo en conflicto con los límites de edificabilidad establecidos en la respectiva normativa urbanística en vigor**, ya que los cerramientos forman parte de la superficie edificable y su espesor condiciona la superficie útil disponible.

Para dar respuesta a esta situación, en Italia, por ejemplo, se han aprobado normas regionales específicas, en las que se  fijan reglas especiales para realizar el cálculo de los volúmenes edificables y del porcentaje de edificabilidad  en los casos de aumento de espesor de los cerramientos perimetrales y horizontales para conseguir mayores niveles de aislamiento termo-acústico o de inercia térmica.

Baste citar la Ley Regional del 20 de abril de 1995 aprobada en la Región de Lombardía, que fue la pionera en este ámbito<sup>55</sup>, dictada con el objetivo de agilizar la actuación de las

---

<sup>53</sup> En este ámbito, no obstante, siempre ha de tenerse en cuenta que, conforme con lo previsto en el artículo 165.2 TRLHL, “*los recursos de la entidad local y de cada uno de sus organismos autónomos y sociedades mercantiles se destinarán a satisfacer el conjunto de sus respectivas obligaciones, salvo en el caso de ingresos específicos afectados a fines determinados*”.

<sup>54</sup> El Plan Dintres encuentra su base legal en la Ley 18/2007, del Derecho a la Vivienda.

<sup>55</sup> A esta Ley le han seguido la Ley Regional del 30 de julio de 1996, del Veneto; Ley Regional del 13 de agosto de 1998, de Puglia; Ley Regional de 7 de marzo de 2000, de la Región de Basilicata; la Ley Regional de 20 de diciembre de 2000 de la Región de Umbría, o la Ley Regional de 11 de octubre de 2002, del Abruzzo.



normas sobre ahorro energético y para mejorar la calidad de los edificios. Las disposiciones contenidas en dicha norma, que prevalecen sobre los reglamentos y las normas municipales, se señala que:

*“En los cerramientos perimetrales y muros perimetrales portantes, además de los cerramientos horizontales y forjados de nuevas construcciones de cualquier tipo, sujeto a las normas de ahorro energético y, sin diferencia alguna, de todos los edificios residenciales que conlleven espesores totales, tanto para los elementos estructurales como de cerramiento, superiores a 30 cm, no se considerarán para el cálculo de la determinación de los volúmenes y del porcentaje de edificabilidad, los espesores verticales y de cerramiento y de 15 cm. para aquellos horizontes intermedios, siempre que este mayor espesor contribuya a la mejora de los niveles de aislamiento térmico, acústico o de inercia térmica”<sup>56</sup>*

➤ En línea con la medida anterior, aunque con otro enfoque, cabría **incentivar el diseño “bioclimático y de eficiencia” en la edificación nueva y existente mediante un cómputo específico de edificabilidad**. Por ejemplo, tal y como se propone en el Manual de Buenas prácticas Bioclimáticas para Vitoria- Gasteiz, elaborado a instancia del Ayuntamiento de la mencionada localidad,<sup>57</sup> se podría:

- Establecer una diferencia en el cómputo de edificabilidad mediante soluciones bioclimáticas según el arco solar en que se encuentre situado el edificio y la sección del cañón de calle a la que corresponda.
- Proponer un incentivo final como una “*suma verde*” de acciones positivas entre elementos y orientación<sup>58</sup>.

### **b) Ejemplos de medidas adoptadas por otras ciudades en el mundo: en concreto, el ejemplo de la ciudad de Singapur**

En línea con las propuestas aquí examinadas cabe citar las medidas que viene adoptando la Autoridad Municipal de Singapur desde el año 2009 con el fin de promover e incentivar la participación del sector privado para construir edificios con mejor calificación energética.

<sup>56</sup> Según se hace constar en otros preceptos de la Ley Regional italiana examinada, las normas descritas se aplican también, con la misma finalidad y límites cuantitativos, a los edificios ya construidos, con determinadas condiciones.

<sup>57</sup> El mencionado Manual ha sido elaborado por el Instituto Juan de Herrera de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid por encargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

<sup>58</sup> Véase por ejemplo, la tabla que se propone en el Manual citado. La atribución del incentivo se realizaría ponderando si el proyecto reúne todos o algunos de los aspectos descritos en la tabla. Así, por ejemplo, podría atribuirse un incentivo si el proyecto reúne una puntuación de 5 puntos o un incentivo mayor (por ejemplo, el doble) si el proyecto alcanza 10 puntos.

Aguas pluviales	+1
Energía centralizada	+1
Aislamientos fachada norte	+1
Cubiertas verdes	+2
Compostaje vegetal	+1
Cornisas y aleros	+2
Miradores bioclimáticos sur	+1
Toldos, soportales, control solar	+1



Este régimen de incentivos, consistente en el reconocimiento de una edificabilidad adicional a la inicialmente prevista en el Plan General, a los edificios que **alcancen los niveles más altos de puntuación** (Green Mark Platinum or Gold) en materia de eficiencia energética se aplica tanto a las nuevas construcciones, como a las rehabilitaciones o a las reconstrucciones que se ejecuten a partir de su entrada en vigor. También aquellas actuaciones que hubieran obtenido ya licencia pero que aún no hubieran iniciado los trabajos de construcción podrían beneficiarse de este régimen.

El incremento de edificabilidad reconocido puede ascender hasta un 2% adicional sobre el previsto inicialmente en el planeamiento con un límite máximo de 5.000 m<sup>2</sup>, si el edificio alcanza una certificación Green Mark Platinum, o hasta un 1% adicional, con un límite máximo de 2.500 m<sup>2</sup>, en el caso de que el edificio obtenga una certificación Green Mark Gold<sup>59</sup>.

La última actualización de las condiciones de estos beneficios se produjo con fecha de 29 de abril de 2014.

---

<sup>59</sup> Para información más detallada sobre los criterios de cálculo y condiciones aplicables puede consultarse la página web de la autoridad municipal de Singapur: [http://www.bca.gov.sg/Green\\_Mark/gmgfa.html](http://www.bca.gov.sg/Green_Mark/gmgfa.html)





## ANEXO I

# PROGRAMAS Y LÍNEAS DE FINANCIACIÓN IMPULSADAS POR LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO





FICHA N°: 1

ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

NOMBRE DE LA LÍNEA: PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACION EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016

## 1. PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACION EDIFICATORIA Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016

### 1.1 Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria

#### ▪ Normativa reguladora

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril (Capítulo V, arts. 19 a 23)

#### ▪ Objetivos genéricos del Programa

Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética.

#### ▪ Objetivos específicos

Financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes de los edificios de tipología residencial colectiva.

#### ▪ Requisitos que han de cumplir los edificios para poder optar a la ayuda

- Estar finalizados antes de 1981.
- Que al menos el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- Que al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Excepcionalmente, podrán admitirse edificios que, sin cumplir con los requisitos anteriores:

- Presenten daños estructurales o de otro tipo que pudiera justificar su inclusión en el Programa.
- Estén destinados íntegramente al alquiler durante, al menos, 10 años a contar desde la recepción de la ayuda<sup>60</sup>.

<sup>60</sup> La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las viviendas que se destine a alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las ayudas percibidas con los correspondientes intereses legales.



En todo caso, para que pueda optarse a las ayudas previstas en el programa, será necesario que el edificio cuente con:

1. *"Informe de evaluación"* suscrito por técnico competente de conformidad con el contenido descrito en el Anexo II del RD 233/2013<sup>61</sup>.
  2. Acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios, salvo en los casos de edificio con propietario único y con la autorización administrativa, en el caso de que sea preceptiva.
  3. Se trate de edificios que sumen, como mínimo, 8 viviendas o excepcionalmente menos, si en el inmueble se van a acometer simultáneamente obras de conservación o si habitan personas con discapacidad o mayores de 65 años.
- **Actuaciones subvencionables** relacionadas con la mejora de la calidad y la sostenibilidad de los edificios<sup>62</sup>:
- a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración.
  - b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para acondicionamiento térmico o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes.

---

<sup>61</sup> Es importante tener en cuenta que el Plan Estatal también contempla un Programa específico de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios (Capítulo VIII). Mediante dicho programa se pretende impulsar la implantación y generalización del Informe de Evaluación de los Edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación, mediante una subvención que cubre parte de los gastos de los honorarios profesionales por su emisión.

Podrán beneficiarse de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial que cuenten con el Informe de Evaluación antes de que finalice el año 2016.

La ayuda consistirá en una subvención equivalente a una cantidad máxima de 20 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio y una cantidad máxima de 20 euros por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil del local, sin que pueda superarse los 500 euros ni el 50% del coste del informe del edificio.

<sup>62</sup> El Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria también incluye como otras actuaciones subvencionables aquellas que están destinadas a la *"conservación"* de los edificios (apartado 20.1 del RD 233/2013 o a *"realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad"* (apartado 20.3 del RD 233/2013). En el primer caso, se consideran subvencionables la realización de obras y trabajos que sea necesario acometer para la subsanación de determinadas deficiencias detectadas, con carácter desfavorable, en el *"informe de evaluación del edificio"* o informe técnico equivalente en relación con: el estado de conservación de la cimentación, estructura o instalaciones; el estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando afecte a Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, o en conjuntos histórico-artísticos; o cuando se ejecuten conjuntamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad subvencionables con arreglo al presente Programa.

En el segundo, aquéllas que se realicen para adecuar los edificios y los accesos a las viviendas y locales a la normativa vigente en materia de accesibilidad. En especial, instalación de ascensores, salva escaleras, u otros dispositivos de accesibilidad, etc.; la instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos de apoyo; (iv) la instalación de elementos de información o aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras o ascensores, etc.; o la instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación ente las viviendas y el exterior.



- c) La instalación de equipos de generación que permitan la utilización de energías renovables (solar, biomasa, geotermia) que reduzcan el consumo de la energía convencional térmica o eléctrica del edificio.
- d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación del edificio o de la parcela.
- e) La mejora de las instalaciones del suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua así como la implantación de redes de saneamiento separativas del edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio.
- f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en espacios comunes de las edificaciones.
- g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.
- h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, etc.

Para poder optar a las ayudas, será necesario que las actuaciones proyectadas incluyan, al menos, alguna de las descritas en los apartados a), b) o c), de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética de, al menos, un 30% sobre la situación previa a la ejecución de dichas actuaciones.

Asimismo, es necesario que las actuaciones se hayan iniciado con posterioridad a la fecha de entrada en vigor del Plan Estatal, esto es, a partir de 10 de abril de 2013, debiendo poder acreditarse documentalmente el estado del edificio previo al inicio de las obras.

### ▪ **Beneficiarios**

Comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de viviendas.

En el caso de que el edificio se destine íntegramente al alquiler, 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 propietarias de los inmuebles.

Si los beneficiarios son personas físicas deberán poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza o el parentesco determinado por la normativa de aplicación. En el caso de extranjeros no comunitarios se deberá tener la residencia legal en España. Cuando se trate de personas jurídicas, deberán acreditar o declarar expresamente que se encuentran legalmente constituidas. En el caso de entidades sin personalidad jurídica, deberán constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación así como el importe de la subvención a aplicar a cada uno de ellos.



Los beneficiarios deben destinar el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios o agrupaciones 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 a los propietarios de viviendas y locales, con arreglo a las reglas previstas en la Ley de Propiedad Horizontal<sup>63</sup>.

### ▪ Tipo de ayuda

Subvención a fondo perdido

### ▪ Importe de la ayuda

La **cuantía máxima se determina en función del coste subvencionable de la actuación realizada en el edificio**. En el cálculo del coste subvencionable podrán incluirse los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados y los gastos derivados de la tramitación administrativa, pero no así los impuestos, tasas o tributos. En todo caso, su importe no podrá superar los costes medios de mercado, cuyos criterios de determinación y límites quedarán fijados en los respectivos convenios de colaboración suscritos entre las Comunidades Autónomas y el Ministerio de Fomento.

El importe de la subvención se calculará, multiplicando por el número de viviendas y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de los locales del edificio, las siguientes cuantías unitarias:

- 2.000 euros en el caso de actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, si se reduce la demanda energética anual en un 30% sobre la situación previa o 5.000 euros, como máximo, si en cumplimiento de las condiciones antes descritas se redujera, al menos, en un 50 % la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio<sup>64</sup>.

Las anteriores cuantías podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados "*Bienes de Interés Cultural*", catalogados o que cuenten con protección integral en un instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En cualquier caso, la cuantía máxima de la subvención a conceder por edificio **no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil del local. Tampoco podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación.**

---

<sup>63</sup> Si alguno de los miembros de la Comunidad de Propietarios incurre en una o varias de las prohibiciones previstas 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 corresponderá de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación (Cfr. Art. 22.2 *in fine* del RD 233/2013).

<sup>64</sup> Si se realizan obras de conservación las ayudas unitarias ascienden a 2.000 euros por vivienda. No obstante, si además se ejecutan actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad, la ayuda para la conservación se incrementará en 1.000 euros y, en otros 1.000 euros adicionales, si además se realizan obras de accesibilidad.



### ▪ Plazo y procedimiento de concesión

El reconocimiento del derecho al cobro de la subvención corresponde a las Comunidades Autónomas, en consecuencia, corresponde a estas últimas regular el procedimiento y órgano competente de concesión así como los plazos de presentación de solicitudes<sup>65</sup>.

No obstante, la subvención no se abonará hasta que se acredite por el beneficiario:

- El acuerdo de la comunidad de propietarios, cuando sea preciso de conformidad con la legislación aplicable, salvo en los casos de edificios de propietario único.
- La licencia o autorizaciones municipales precisas para la realización de las obras de rehabilitación correspondiente.
- El certificado de inicio de la obra de rehabilitación.

Una vez reconocido el derecho a la subvención por parte de la Comunidad Autónoma y una vez que el beneficiario cumpla con los requisitos requeridos, el órgano competente de la Comunidad Autónoma dispondrá de un plazo máximo de 30 días para hacer efectivo el pago de la ayuda.

### ▪ Compatibilidad con otras subvenciones o ayudas públicas

No podrán obtener estas ayudas aquéllos que hayan resultado beneficiarios de las ayudas incluidas en los Programas de fomento de la regeneración y renovación urbanas o del Programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas (Capítulos VI y XI del RD 233/2013).

No obstante parece admitirse la posibilidad de que el beneficiario reciba ayudas con la misma finalidad procedentes de otras Administraciones públicas. En todo caso, la suma de la ayuda estatal y de las que, en su caso, reciban los beneficiarios de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla o de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional no podrá superar el coste previsto para la actuación de rehabilitación edificatoria de que se trate<sup>66</sup>.

### ▪ Información adicional

Ministerio de Fomento. Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo.

[www.fomento.gob.es](http://www.fomento.gob.es)

---

<sup>65</sup> Cfr. Artículo 3.1 RD 233/2013.

<sup>66</sup> Cfr. Artículo 5.6 RD 233/2013.







FICHA N°: 2

ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

NOMBRE DE LA LÍNEA: PROGRAMA DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES EN EL SECTOR RESIDENCIAL (PAREER)

## 2. PROGRAMA DE AYUDAS PARA LA REHABILITACION ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES DEL SECTOR RESIDENCIAL (PAREER) DEL IDAE

### ▪ Normativa reguladora

Resolución de 25 de septiembre de 2013, de la Secretaría de Estado de Energía, por la que se publica la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración del Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero)

### ▪ Objetivo

Incentivar y promover la realización de actuaciones integrales que favorezcan el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables en los edificios existentes del sector residencial.

### ▪ Actuaciones subvencionables

Las ayudas de este programa se destinarán a **actuaciones integrales que favorezcan el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética** y el aprovechamiento de las energías renovables. En concreto, se establecen cuatro grupos de actuaciones específicas:

#### • Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica.

Estas actuaciones sobre la envolvente térmica podrán contemplar tanto soluciones constructivas convencionales (aquéllas que afectan a fachadas, cubiertas, carpinterías exteriores, vidrios y protecciones solares, entre otras) como no convencionales (muros trombe, muros parietodinámicos, invernaderos adosados, sistemas de sombreado, ventilación natural, etc.)<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup> Como resultado de tales actuaciones, la envolvente térmica debe cumplir, como mínimo, con las exigencias de eficiencia energética que figuran en el Código Técnico de la Edificación. Excepcionalmente se podría aceptar actuaciones que no alcancen ese nivel, en edificios existentes en los que no fuese viable técnicamente. En cualquier caso, las actuaciones tienen que ser integrales, no contemplándose aquéllas que afecten exclusivamente a una o varias viviendas o locales de un edificio.



- **Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas** y de iluminación.

Se incluyen aquellas instalaciones destinadas a atender la demanda del bienestar térmico e higiene de las personas, así como la climatización de las piscinas, dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de las Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE)<sup>68</sup>. Deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en el apartado 2 de la actuación 2 incluida en el Anexo I de la Resolución de 25 de septiembre de 2013.

- **Sustitución de energía convencional por biomasa** en las instalaciones térmicas.

En este apartado se contemplan las actuaciones realizadas en instalaciones de calefacción, climatización, producción de agua caliente sanitaria y climatización de piscinas que incluyan sistema de intercambio de humos/agua y que sustituyan a instalaciones de energía convencional existentes<sup>69</sup>.

- **Sustitución de la energía convencional por energía geotérmica** en las instalaciones térmicas.

Se encuadran en esta línea las instalaciones de calefacción, climatización, producción de agua caliente sanitaria y climatización de piscinas que sustituyan instalaciones con energía convencional, incluyendo la modificación de redes de calefacción/climatización<sup>70</sup>.

### ■ **Requisitos que han de reunir los edificios para poder optar a las ayudas**

Las actuaciones deben haberse iniciado después de la entrada en vigor del programa, esto es, a partir del 2 de octubre de 2013.

El año de construcción del edificio que figure en la certificación catastral debe ser anterior a 2013.

En caso de edificios de uso vivienda, al menos un 70% de su superficie construida sobre rasante debe estar destinada a ese uso.

En el caso de edificios de uso hotelero, hay que demostrar estar incluido en el grupo 681 a efectos del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Con carácter general, las actuaciones objeto de ayuda deben mejorar la calificación energética del edificio en, al menos, 1 letra medida en la escala de emisiones de carbono (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año), con respecto a la calificación energética inicial del edificio.

---

<sup>68</sup> Deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en el apartado 2 de la actuación 2 incluida en el Anexo I de la Resolución de 25 de septiembre de 2013.

<sup>69</sup> Las nuevas instalaciones deberán cumplir los requisitos de la “Guía Técnica: Instalaciones de biomasa térmica en los edificios” del RITE e incorporar el sistema de teleseguimiento PRETEL, conectado a IDAE.

<sup>70</sup> Las nuevas instalaciones deberán cumplir los requisitos de la “Guía Técnica de diseño de sistemas de intercambio geotérmico de circuito cerrado” del RITE e incorporar el sistema de teleseguimiento PRETEL, conectado a IDAE. Además, en su caso, la perforación deberá obtener la correspondiente autorización de seguridad minera y si fuera necesario, haber realizado con carácter previo los trámites medioambientales preceptivos.



Para estas actuaciones, la potencia nominal de generación de calor o frío de la instalación deberá ser mayor que 100 kW.

Para las actuaciones subvencionables enumeradas anteriormente, la potencia nominal de generación de calor o frío de la instalación deberá ser mayor que 100 kW

### ▪ **Beneficiarios**

Las personas físicas y jurídicas propietarias de edificios de uso residencial (de uso hotelero y de uso vivienda), las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, constituidas conforme a lo previsto en el artículo 5 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal así como los propietarios de viviendas unifamiliares o los propietarios únicos de edificios de viviendas que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubieran otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal y las empresas de servicios energéticos.

### ▪ **Tipo de ayuda**

- Subvención a fondo perdido. Esta modalidad solo está disponible para actuaciones que supongan una mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica.
- Préstamos reembolsables con las siguientes condiciones:
  - a. Tipo de interés: Euribor +0,0%
  - b. Plazo máximo de amortización: 12 años (incluyendo 1 año de carencia opcional)
  - c. Garantías: Aval o contrato de seguro de caución por importe del 20% de la cuantía del préstamo.

### ▪ **Importe**

El importe máximo que puede percibir un mismo beneficiario, variará dependiendo del tipo de actuación subvencionable realizada. Así:

#### **Mejora de la eficiencia energética** de la envolvente térmica.

La subvención podrá ser del 30% del coste elegible de la actuación, con un límite máximo de 3.000 euros por vivienda para edificios destinados a ese uso. En el caso de que la ayuda revista la forma de préstamo reembolsable podrá alcanzar hasta el 60% del coste, con un límite máximo de 6.000 euros por vivienda en el caso de edificios destinados a ese uso.

#### **Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas** y de iluminación.

Se podrá solicitar un préstamo reembolsable de hasta el 90% del coste elegible, sin superar los límites establecidos en el Anexo I de la Resolución<sup>71</sup>.

---

<sup>71</sup> Ver punto 3 de la Actuación 2 descrita en el Anexo I de la Resolución de 25 de septiembre de 2013.



**Sustitución de energía convencional por biomasa** en las instalaciones térmicas.

Con carácter general, el préstamo reembolsable podrá ser de hasta el 50% del coste. Se podría aumentar en un 40% adicional si se incluye una memoria del proyecto de ejecución del sistema de generación de calor y el impacto económico resultante cumple los requisitos establecidos en el Anexo I (apartado 3 de la Actuación 3) de la Resolución.

**Sustitución de la energía convencional por energía geotérmica** en las instalaciones térmicas.

Se puede solicitar un préstamo reembolsable de hasta el 90% del coste elegible de la actuación. En el Anexo I, en concreto en el punto 3 de la Actuación 4, vienen recogidas las reglas para calcular el importe máximo que se concederá por parte del IDAE en cada caso concreto.

A efectos del PAREER, los costes que se consideran subvencionables son aquellos necesarios para conseguir los objetivos energéticos, lo que incluye:

Los honorarios profesionales del técnico competente que haya elaborado el certificado de eficiencia energética.

El coste de la redacción de los proyectos técnicos y otros gastos similares.

Los costes de la dirección y ejecución de la obra y de la instalación.

Obra civil asociada e instalaciones auxiliares.

Otras cuestiones específicas de cada actuación (Ver Anexo I de la Resolución).

### ▪ **Plazo de Solicitud/Convocatoria**

Podrán solicitarse ayudas hasta el 30 de octubre de 2015

### ▪ **Procedimiento de concesión**

Las solicitudes se deben cumplimentar con arreglo al formulario on-line disponible en la página web de IDAE. Posteriormente, en el plazo improrrogable de quince días, se deberá enviar telemáticamente la documentación necesaria. Una vez tramitada la solicitud, se procederá a su valoración por parte de los departamentos especializados de la Dirección de Ahorro y Eficiencia Energética y de la Dirección de Energías Renovables de IDAE. Finalmente, la resolución de la solicitud corresponderá al Consejo de Administración de IDAE u órgano directivo en quien delegue, que no será susceptible de recurso administrativo<sup>72</sup>.

---

<sup>72</sup> Cfr. Art. 12.6 de la Resolución de 25 de septiembre de 2013.



### ▪ Compatibilidad otras ayudas

Estas ayudas **son incompatibles con cualquier otra concedida para la misma finalidad, independientemente de la Administración concedente.** De manera específica y expresa, **se excluye la posibilidad de simultanearlas con las contempladas en el Plan Estatal** de

fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (ver Ficha nº 1 del presente documento)<sup>73</sup>.

### ▪ Información adicional

Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía (IDAE)

[www.idae.es](http://www.idae.es)

---

<sup>73</sup> Artículo Segundo.5 de las Bases del Programa PAREER: “Las ayudas otorgadas serán incompatibles con cualesquiera otras concedidas, para la misma finalidad, por cualesquiera Administraciones públicas u organismos o entes públicos, nacionales o internacionales, y, de manera específica, con las contempladas en los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria y de fomento de la regeneración y renovación urbanas establecidos por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. El conocimiento por parte de IDAE de la recepción simultánea de ayudas procedentes de estas vías, para la misma finalidad, dará lugar a la revocación y, en su caso, reintegro del 100 por ciento de la ayuda.”





FICHA Nº: 3

ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

NOMBRE DE LA LÍNEA: ICO EMPRESAS Y EMPRENDEDORES 2015

### 3. LÍNEA ICO EMPRESAS Y EMPRENDEDORES 2015

#### ▪ **Objetivo**

Dentro de esta línea de financiación orientada a autónomos, entidades públicas y privadas (empresas, fundaciones, ONGs, Administración pública) que realicen inversiones productivas en España, se admite la posibilidad de que los particulares, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de propietarios destinen la financiación percibida a la rehabilitación de viviendas.

#### ▪ **Actuaciones subvencionables**

Inversiones productivas que tengan por finalidad la rehabilitación o reforma de edificios, elementos comunes y viviendas (IVA o impuestos análogos incluidos).

#### ▪ **Tipo de ayuda**

La ayuda puede adoptar la forma de leasing o de préstamo, con las siguientes características:

- Plazo: Hasta 20 años y, dependiendo de la duración, se permite un máximo de dos años de carencia para el principal.
- Tipo de interés: Se puede elegir entre tipo fijo o variable, más un margen que está entre un 2,3 % y 4,3 % en función de la duración del préstamo.
- Garantías: La entidad de crédito podrá pedir las garantías que estime conveniente salvo que haya aval de la Sociedad de Garantía Recíproca o de la Sociedad Anónima Estatal de Caución Agraria.
- Comisiones y gastos: La Entidad de Crédito no aplicará ninguna comisión al cliente salvo la de amortización anticipada voluntaria que, con carácter general, será del 2,5 % sobre el importe cancelado cuando la vida residual de la operación sea superior a un año y del 2% cuando ésta sea inferior o igual a un año<sup>74</sup>.

<sup>74</sup> En el caso de amortización anticipada obligatoria se devengará una penalización del 3%



### ▪ **Importe**

El importe máximo por cliente y año es de 12,5 millones de euros, en una o varias operaciones.

### ▪ **Plazo de Solicitud/Convocatoria**

Hasta el 12 de diciembre de 2015.

### ▪ **Procedimiento de concesión**

La documentación se tiene que presentar en las oficinas de alguna de las cuarenta y dos entidades de crédito que tienen firmado acuerdo con el ICO<sup>75</sup>, pudiendo cada entidad exigir algunos requisitos específicos para tramitar la ayuda.

### ▪ **Compatibilidad otras ayudas**

Estas ayudas son compatibles con otras posibles ayudas que se hayan recibido de la Comunidad Autónoma o de otras instituciones.

### ▪ **Información adicional**

Instituto de Crédito Oficial (ICO)

<http://www.ico.es/web/ico/ico-empresas-y-emprendedores>

---

<sup>75</sup> En la siguiente página web se puede ver una relación nominal de las entidades colaboradoras:  
<http://www.ico.es/web/ico/ico-empresas-y-emprendedores/-/lineasICO/view?tab=entidades>





## ANEXO II

# SITUACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN MATERIA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA





### BREVE ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN MATERIA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA CON CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Según se ha hecho constar en el Documento de recomendaciones sobre Incentivos a la Rehabilitación con criterios de eficiencia energética, a la vista del panorama existente en la regulación y concesión de ayudas a las actuaciones de rehabilitación edificatoria en cada Comunidad Autónoma, cabe diferenciar las siguientes categorías<sup>76</sup>:

- a) Comunidades Autónomas que **han suscrito el convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento e incorporado su contenido en una norma reguladora propia**, lo que posibilita, previa publicación de la correspondiente convocatoria, la obtención de las ayudas previstas en el Plan Estatal:
- Aragón<sup>77</sup>
  - Principado de Asturias<sup>78</sup>
  - Castilla-La Mancha<sup>79</sup>
  - Cantabria<sup>80</sup>
  - Cataluña<sup>81</sup>

---

<sup>76</sup> La clasificación aquí descrita se ha elaborado a partir de la información obtenida a fecha de elaboración del presente documento a partir de lo publicado en las páginas webs institucionales y de las consultas telefónicas realizadas a los organismos competentes de las respectivas Comunidades Autónomas.

<sup>77</sup> En virtud del Decreto 120/2014, de 22 de julio, se aprobó el **Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016**. Con fecha de 28 de agosto de 2014, se ha procedido a la firma del convenio con el Ministerio de Fomento, habiéndose procedido a convocar la concesión de subvenciones para la financiación de la rehabilitación de edificios consistentes en la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, en los elementos y espacios privativos comunes, en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que cumplan los requisitos del Plan Estatal, en virtud de Orden de 3 de octubre de 2014 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, cuyo plazo de solicitud finalizó el 10 de noviembre 2014.

<sup>78</sup> Con fecha de 7 de agosto de 2014 se suscribió el convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Principado de Asturias con una dotación de 65,6 millones de euros. La Resolución de 12 de mayo de 2014, de la Consejería de Bienestar Social del Principado, aprobó las bases reguladoras para la convocatoria pública de ayudas estatales y autonómicas destinadas a la rehabilitación de edificios. Mediante la Resolución de 11 de junio de 2014 se publicó una convocatoria específica para la concesión de ayudas económicas estatales y autonómicas correspondiente al ejercicio 2014; no obstante, el plazo para la presentación de solicitudes finalizó con fecha de 30 de septiembre.

<sup>79</sup> La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha ha aprobado el Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha con el fin de adaptar al ordenamiento jurídico castellano-manchego la regulación contenida en el Plan Estatal. La eficacia de las líneas de ayudas contempladas en dicho Plan quedaba supeditada a lo estipulado en el convenio de colaboración suscrito con el Ministerio de Fomento que se firmó entre ambas Administraciones con fecha de 21 de julio de 2014. Asimismo, la efectividad de las ayudas en él contemplada quedaba sujeta a la publicación en el Diario Oficial de la Comunidad de la respectiva Orden de convocatoria (a fecha de elaboración del presente documento, sin embargo, aún no se ha producido la convocatoria de ninguna de las ayudas contempladas en el citado Decreto).

<sup>80</sup> Con fecha de 7 de agosto de 2014 se habría firmado el convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Así mismo con fecha de 22 de noviembre de 2014 se habría publicado el Decreto 73/2014, de 20 de noviembre por el que se aprueba el Plan de rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas y se establecen subvenciones para los distintos programas durante el período 2014-2016 en Cantabria. Según se hace constar en el artículo 33.2 del Decreto, las solicitudes de ayudas para el programa de fomento de la rehabilitación edificación edificatoria podrán presentarse desde el 23 de noviembre de 2014 hasta el 31 de octubre de 2016.



- Castilla y León<sup>82</sup>
- Extremadura<sup>83</sup>
- Galicia<sup>84</sup>
- La Rioja<sup>85</sup>
- Comunidad Valenciana<sup>86</sup>

b) Comunidades Autónomas **que habiendo suscrito el convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento, aún no han concluido el proceso de elaboración** de la norma propia que posibilita la publicación de convocatorias de las ayudas previstas en el Plan Estatal:

- Andalucía<sup>87</sup>

---

<sup>81</sup> En el caso de la Comunidad Autónoma de Cataluña, además de la firma del convenio con el Ministerio de Fomento, se ha aprobado el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, por el que se aprueba el Plan para el derecho de la vivienda, así como la Resolución TES/1919/2014, de 1 de agosto, por la que se convocan subvenciones para la rehabilitación de edificios de uso residencial para el año 2014 y se aprueban las bases reguladoras. No obstante, el plazo para la presentación de solicitudes correspondiente a esta convocatoria finalizó con fecha de 14 de noviembre de 2014.

<sup>82</sup> Con fecha de 28 de agosto de 2014 se firmó el convenio de colaboración entre el Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla y León y el Ministerio de Fomento, habiendo procedido a la incorporación del contenido del Plan Estatal al ámbito autonómico a través de la Orden FYM/1039/2014, de 2 de diciembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria, publicada en el Boletín Oficial de 10 de diciembre de 2014 (a fecha de elaboración del presente documento no consta aún la publicación de ninguna convocatoria de las ayudas contempladas en la mencionada Orden).

<sup>83</sup> En la Comunidad Autónoma de Extremadura se ha suscrito el convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento, habiéndose publicado con fecha de 10 de septiembre, el Decreto 206/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones contenidas en el Plan Estatal. Con fecha de 14 de noviembre de 2014 se ha publicado en el DOE, la Orden de 7 de noviembre de 2014 por la que se establece la convocatoria para el año 2015 de las subvenciones estatales del RD 233/2013. El plazo fijado para la presentación de solicitudes es de un mes a partir 15 de enero de 2015.

<sup>84</sup> El convenio de colaboración fue suscrito entre la Xunta de Galicia y el Ministerio de Fomento con fecha de 5 de septiembre de 2014. Asimismo, cuenta con el Decreto 18/2014, de 13 de febrero, en el que se fijan las directrices para la aplicación del Plan Estatal en el territorio de la Comunidad Autónoma, que supeditaba su eficacia a que se publicara la Orden Ministerial prevista en la Disposición Adicional Décima del RD 233/2013. Tal Orden, como ya se ha indicado en el Documento de recomendaciones, fue aprobada por el Ministerio de Fomento con fecha de 28 de noviembre de 2014 (Orden FOM/2252/2014), entrando en vigor, el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial del Estado nº 292, de 3 de diciembre (a fecha de elaboración del presente documento sólo se han aprobado las bases reguladoras aplicables para la concesión de las ayudas al alquiler de viviendas incluidas dentro del Plan Estatal al amparo de la Orden 24/2014, de 21 de octubre, publicada en el DOG de 10 de diciembre de 2014).

<sup>85</sup> Con fecha de 18 de septiembre de 2014 se suscribió convenio entre la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ministerio de Fomento, con una dotación económica de 27 millones de euros para el período 2013-2016. Con tal premisa, la Comunidad Autónoma de La Rioja aprobó la Orden 7/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal. La convocatoria de ayudas para el ejercicio 2014 se produjo mediante Resolución de 1 de agosto de 2014, de la Directora General de Urbanismo y Vivienda, habiéndose finalizado tanto el plazo de solicitud como la concesión de las ayudas correspondientes a este ejercicio.

<sup>86</sup> Con fecha de 14 de octubre de 2014 se habría suscrito el convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Generalitat Valenciana para la ejecución del Plan Estatal en el marco de la Comunidad Autónoma, contando con un presupuesto, procedente de fondos estatales, de 290,57 millones de euros para el período 2013-2016. No obstante, a fecha de elaboración del presente documento, sólo se ha publicado la Orden 24/2014, de 21 de octubre, por el que se aprueban las bases reguladoras de la convocatoria del Programa de Ayudas al Alquiler de Vivienda 2015-2016 incluido en el marco del Plan Estatal

<sup>87</sup> La Junta de Andalucía suscribió el convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento con fecha de 15 de septiembre de 2014 (a fecha de elaboración del presente documento se encuentra en elaboración un Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación que, entre otros objetivos, incorpora el contenido del Plan Estatal. Adicionalmente, de acuerdo con la información disponible al tiempo de elaborar el presente documento, la convocatoria del año 2014



- Canarias<sup>88</sup>
- Ceuta<sup>89</sup>
- Melilla<sup>90</sup>
- Illes Balears<sup>91</sup>
- Región de Murcia<sup>92</sup>

c) Finalmente, debe añadirse una tercera categoría en la que se incluyen aquellas **Comunidades Autónomas que disponen de sus propios programas de ayudas en apoyo de la ejecución de actuaciones de rehabilitación** edificatoria con criterios de eficiencia energética, independientes del Plan Estatal.

Así, por ejemplo, cabe citar las siguientes:

- Castilla-La Mancha<sup>93</sup>
- Extremadura<sup>94</sup>
- La Rioja<sup>95</sup>

---

correspondiente al Programa de Impulso para la Construcción Sostenible en Andalucía realizada por el Decreto-Ley 1/2014, de 18 de marzo, fue suspendida en todo el territorio de la Comunidad por sucesivas Resoluciones de la Secretaria de la Agencia Andaluza de la Energía adoptadas a partir del 20 de mayo y hasta el 17 de junio de 2014.

<sup>88</sup> El Convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Gobierno de Canarias se suscribió con fecha de 15 de septiembre de 2014 (a fecha de elaboración del presente documento, no se ha aprobado la norma autonómica por la que se fijan las bases reguladoras de las subvenciones para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria previstas en el Plan Estatal).

<sup>89</sup> Con fecha de 19 de septiembre de 2014, se ha suscrito el convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el representante de la Ciudad Autónoma de Ceuta para la ejecución del Plan Estatal en el ámbito del territorio de la Comunidad Autónoma. Está dotado con 1,09 millones de euros.(a fecha de elaboración del presente documento aún no se habría adoptado ninguna norma reguladora de bases para la concesión de subvenciones a las actuaciones de rehabilitación).

<sup>90</sup> Con fecha de 25 de septiembre de 2014 se ha firmado convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla dotado con 1,11 millones de euros para la ejecución del Plan Estatal. (a fecha de elaboración del presente documento no se habrían aprobado las bases reguladoras de las subvenciones previstas en dicho Plan)

<sup>91</sup> Según la información obtenida, el Consell del Govern acordó con fecha de 3 de octubre de 2014 el nuevo Plan de Vivienda 2013-2016 para las Illes Balears, aprobando asimismo el convenio específico para la ejecución del Plan Estatal en el ámbito de la Comunidad Autónoma, con una dotación presupuestaria procedente del Estado que asciende a 13,5 millones de euros. Dicho convenio fue suscrito con el Ministerio de Fomento con fecha de 6 de noviembre de 2014.

<sup>92</sup> Con fecha de 26 de septiembre de 2014 se ha suscrito el convenio de colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Gobierno de la región de Murcia para la ejecución del Plan Estatal en el ámbito de dicha Comunidad Autónoma. La financiación procedente de los presupuestos estatales asciende a la suma de 33,22 millones de euros para todo el período 2013-2016. En la actualidad se encuentra en tramitación un borrador de Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda para el período 2013-2016.

<sup>93</sup> Aun cuando la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha cuenta con un programa específico de ayudas a la rehabilitación y mejora energética regulado por Orden de 6 de junio de 2014, el plazo para la presentación de solicitudes de ayuda correspondiente a la convocatoria de 2014 finalizó con fecha de 15 de octubre de 2014.

<sup>94</sup> La Comunidad Autónoma de Extremadura cuenta con un programa específico de apoyo a las actuaciones de rehabilitación edificatoria incluido en el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura regulado en el Decreto 137/2013, de 30 de julio. De hecho, con fecha de 14 de noviembre de 2014 se ha publicado en el DOE, la Orden de 7 de noviembre por la que se establece la convocatoria para el año 2015 de las subvenciones autonómicas previstas en el Decreto 137/2013 y se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en la materia. El plazo fijado para la presentación de solicitudes de ayudas para la rehabilitación edificatoria es de un mes a partir del 15 de enero de 2015.



- Comunidad de Madrid<sup>96</sup>
- Comunidad Foral de Navarra<sup>97</sup>
- País Vasco<sup>98</sup>
- Principado de Asturias<sup>99</sup>
- Comunidad Valenciana<sup>100</sup>

---

<sup>95</sup> La Comunidad Autónoma de La Rioja también cuenta con un Plan de Vivienda específico aprobado por Decreto 31/2014, de 25 de julio, desarrollado por la Orden 6/2014, de 25 de julio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de ayudas del Programa de apoyo al mantenimiento permanente de inmuebles y sus instalaciones generales. El plazo para la presentación de solicitudes en el marco de este último programa para el ejercicio 2014 finalizó el 30 de septiembre.

<sup>96</sup> Se ha incluido a la Comunidad Autónoma de Madrid en esta categoría en la medida en que cuenta con los denominados *Planes Renove*, aunque conviene destacar que las ayudas otorgadas en dicho marco no se financian con fondos públicos sino privados. Estos Planes se aprueban mediante convenios entre Asociaciones de fabricantes e instaladores y la Comunidad de Madrid, limitándose ésta a participar mediante la realización de labores de publicidad y difusión entre los interesados. El plazo para presentar solicitudes en el marco de la mayoría de los Planes Renove (Renove de Ventanas PVC, Renove de Calderas Individuales, Renove de Salas de Calderas, Renove de Instalaciones Eléctricas Comunes en Comunidades de Propietarios, etc.) finalizó con fecha de 31 de diciembre de 2014, aun cuando podrán acogerse a las ayudas incluidas en el marco del Plan Anti-Reactiva hasta el 1 de junio de 2015.

<sup>97</sup> La Comunidad Foral no sólo dispone de la Ley 10/2010 de 10 de mayo, del derecho a la vivienda de Navarra sino del Decreto 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles de rehabilitación. La solicitud de ayudas al amparo del mencionado Decreto no está sujeta a plazo; no obstante, es necesario cumplir con el procedimiento descrito en el artículo 50 del Decreto 61/2013 para poder obtener la calificación provisional de la actuación rehabilitadora como protegible.

<sup>98</sup> El País Vasco también cuenta con un Plan de Vivienda propio, al margen del Plan Estatal. Se trata del Plan RENOVE Rehabilitación Vivienda 2013-2016, organizado en cinco programas, de los que destaca, a los efectos del presente Informe, el “Programa de ayudas a particulares y comunidades para la rehabilitación de edificios” regulado en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre y en la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda de 29 de diciembre de 2006 (modificada por Orden de 23 de noviembre de 2011).

<sup>99</sup> Mediante la Resolución de 12 de mayo de 2014 de la Consejería de Bienestar Social, se aprobaron las bases reguladoras para la convocatoria pública de ayudas estatales y autonómicas destinadas a la rehabilitación de edificios. Con fecha de 21 de junio de 2014 se publicó una convocatoria específica para la concesión de ayudas económicas estatales y autonómicas destinadas a la rehabilitación de edificios en régimen de concurrencia competitiva. El plazo para la presentación de solicitudes correspondientes al ejercicio 2014 finalizó el pasado 30 de septiembre de 2014. No obstante, cabe destacar la convocatoria de ayudas del Plan Renove de Ventanas 2015, con el objetivo de facilitar la rehabilitación térmica de ventanas y puertas-ventana (acristalado, marco y premarco). El plazo de presentación de solicitudes comprende desde el 10 de febrero de 2015 hasta el 30 de junio de 2015.

<sup>100</sup> Se ha incluido en esta categoría a la Comunidad de Valenciana, porque, desde el Instituto Valenciano de Competitividad (IVACE), se vienen convocando ayudas en materia de ahorro y eficiencia energética en el sector de la edificación. De hecho, en virtud de la Resolución de 26 de noviembre de 2014 (publicada en el Diario Oficial de 9 de diciembre) se publicó la convocatoria para el año 2014 de ayudas en materia de ahorro y eficiencia energética en la industria, en el sector de la edificación y en la diversificación energética, cuyo plazo para la presentación de solicitudes finalizó con fecha de 29 de diciembre de 2014.