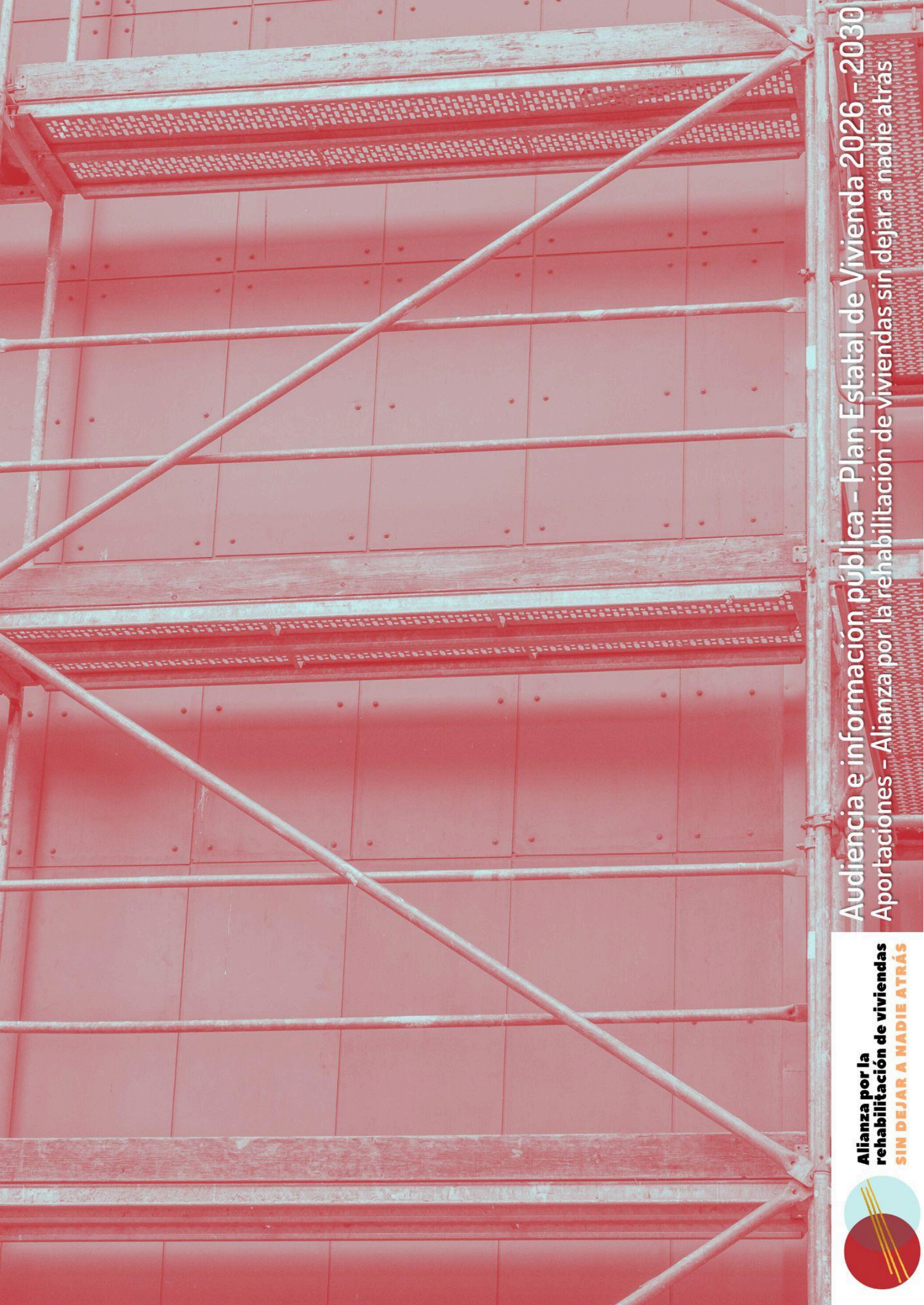




Audiencia e información pública – Plan Estatal de Vivienda 2026 – 2030

Aportaciones – Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás

Rehabilitando nuestras viviendas sin dejar a nadie atrás

Aportaciones a la audiencia e información pública del Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030

Introducción

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda es una herramienta clave del Estado para articular las políticas de vivienda en el país, al aportar una cuantía muy importante, probablemente mayoritaria, de los fondos que se dedican a vivienda a nivel estatal y establecer un marco común que las Comunidades Autónomas adaptan a sus necesidades y realidades territoriales mediante la aplicación de programas y financiación.

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 incorporó medidas para mejorar el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los sectores más vulnerables, a través de ayudas directas y el impulso del parque de vivienda social y asequible. Sin embargo, **la necesidad social y climática de avanzar en el derecho a una vivienda digna, adecuada, sostenible y asequible persiste tanto ante la crisis habitacional marcada por el alza de precios y el aumento de la exclusión residencial, como por la emergencia climática y los compromisos de descarbonización del parque adoptados por España.**

A partir de las lecciones aprendidas del plan vigente, **el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2030 debe mejorar y ampliar las iniciativas con mayor impacto, y avanzar en otras materias vinculadas a la mejora del acceso a la vivienda.** Esto incluye el fortalecimiento de los mecanismos de apoyo a la población vulnerable, la expansión del parque de vivienda social y asequible, y la rehabilitación y mejora del parque construido como un instrumento para alcanzar sus objetivos.

La [Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás](#) une a más de 30 organizaciones de la sociedad civil de diversa índole, para incidir en la necesidad de **acelerar la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana en España priorizando el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad.** Esto, con el objetivo de contribuir a vencer las numerosas barreras que hasta ahora han impedido a las personas en situación de vulnerabilidad el acceso a los programas y ayudas a la rehabilitación de viviendas. Nuestro objetivo es apoyar el diseño e implementación de políticas públicas, como el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2026-2030, impulsando una vivienda digna, adecuada, sostenible y asequible para todas las personas.

Dejamos a continuación nuestras aportaciones sobre el articulado original, marcando el **verde** las aportaciones realizadas y en **rojo** las partes sustraídas:

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto, régimen jurídico y ámbito territorial de aplicación.

Texto original	Texto propuesto
1. Este título tiene por objeto regular el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (en adelante el Plan) en lo que se refiere a los instrumentos de financiación y ayudas a implementar por las administraciones autonómicas para favorecer el acceso a la vivienda, promovido por el Estado, como desarrollo de lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. 2. Las aportaciones previstas en el presente Plan se destinan al fomento del incremento de la oferta de vivienda social, protegida y asequible, al fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbana y rural y a facilitar el acceso a la vivienda, especialmente de las personas jóvenes, con el objetivo de reducir su esfuerzo financiero y la edad de emancipación. En concreto se articulan ayudas para el incremento de la oferta de vivienda pública, de vivienda protegida de forma permanente y para el fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares. Se articulan asimismo ayudas para garantizar la seguridad y la accesibilidad, así como para la mejora de la habitabilidad, sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas y para la regeneración y renovación urbana y rural. Adicionalmente se articulan también ayudas para las personas con menos recursos, las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables para el alquiler de vivienda habitual. La especial atención a los jóvenes se articula con ayudas específicas al alquiler, a la compra en municipios y núcleos de población de 10.000 habitantes o menos, al alquiler con opción a compra, y a la cobertura de los posibles impagos de renta arrendaticia. 3. La concesión de las subvenciones se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación. 4. Los convenios a suscribir para el desarrollo del Plan se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto en el título preliminar, capítulo VI de la Ley 40/2015. 5. El Plan se aplicará en todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla que así lo deseen formalizando el correspondiente acuerdo a través de un convenio referido en el artículo 4, con excepción del País Vasco y Navarra.	1. Este título tiene por objeto regular el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (en adelante el Plan) en lo que se refiere a los instrumentos de financiación y ayudas a implementar por las administraciones autonómicas para favorecer el acceso a la vivienda, promovido por el Estado, como desarrollo de lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. 2. Las aportaciones previstas en el presente Plan se destinan al fomento del incremento de la oferta de vivienda social, protegida y asequible, al fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbana y rural y a facilitar el acceso a la vivienda, especialmente de las personas jóvenes, con el objetivo de reducir su esfuerzo financiero y la edad de emancipación. En concreto se articulan ayudas para el incremento de la oferta de vivienda pública, de vivienda protegida de forma permanente y para el fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares. Se articulan asimismo ayudas para garantizar la seguridad y la accesibilidad, así como para la mejora de la habitabilidad, sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas y para la regeneración y renovación urbana y rural. Adicionalmente se articulan también ayudas para las personas con menos recursos, las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables para el alquiler de vivienda habitual. La especial atención a los jóvenes se articula con ayudas específicas al alquiler, a la compra en municipios y núcleos de población de 10.000 habitantes o menos, al alquiler con opción a compra, y a la cobertura de los posibles impagos de renta arrendaticia. 3. La concesión de las subvenciones se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación. 4. Los convenios a suscribir para el desarrollo del Plan se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto en el título preliminar, capítulo VI de la Ley 40/2015. 5. El Plan se aplicará en todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla que así lo deseen formalizando el correspondiente acuerdo a través de un convenio referido en el artículo 4, con excepción del País Vasco y Navarra. 6. Las ayudas aportadas en los casos en que se

	identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica se ajustarán al artículo 7.y) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, considerándose rentas exentas hasta un importe máximo anual conjunto de 1,5 veces el indicador público de rentas de efectos múltiples.
Justificación	
La tributación de las ayudas a la rehabilitación llevan causando históricamente problemas de gran intensidad para los hogares en situación de vulnerabilidad, haciéndoles devolver en forma de IRPF buena parte de unas ayudas finalistas dedicadas exclusivamente a la rehabilitación de su vivienda y haciéndoles perder otros subsidios como las pensiones adicionales por viudedad. Entendiendo que la inclusión de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030 dentro del conjunto de programas de apoyo a la rehabilitación contemplados en la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia depende de un proceso legislativo que implica al Congreso, se propone establecer una referencia directa al artículo 7.y de la Ley del IRPF, para que quede constancia de la exención de las ayudas dirigidas a hogares en situación de vulnerabilidad.	

Artículo 2. Objetivos del Plan.

Texto original	Texto propuesto
De conformidad con el apartado 1 del artículo 24 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda este Plan se concibe como uno de los instrumentos principales del Estado en política de vivienda. Conforme al apartado 2 del mismo artículo el Plan, bajo la premisa de la permanente consideración de la función social de la vivienda, apoya de manera prioritaria las siguientes actuaciones: a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial y del suelo. b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido, favoreciendo enfoques integrales que garanticen la accesibilidad universal. c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de la mayoría social de este país, con especial atención a las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Ello con el objetivo adicional de impulsar el porcentaje de parque público de vivienda en España a la media europea. d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, si bien fomentando que la correspondiente protección sea permanente. e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de desarrollo urbano y rural que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública con protección permanente, incluyendo la promoción de mecanismos público-privados. f) Actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda de las personas jóvenes con especial atención a facilitar su emancipación, reduciendo su edad y la tasa de esfuerzo, así como a garantizar una vivienda digna y adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional. En todo caso considerando los ingresos de las correspondientes unidades familiares y por tanto el esfuerzo financiero de las familias y las jóvenes para dicho acceso. g) El fomento de la oferta de vivienda suficiente y adecuada con objeto de revertir la dificultad en el acceso a la vivienda, especialmente, en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado. Son pues objetivos del Plan el incremento de la oferta de vivienda pública y protegida con protección permanente, el fomento de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana y rural y la ayuda a los demandantes de vivienda, especialmente a las personas con menos recursos.	De conformidad con el apartado 1 del artículo 24 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda este Plan se concibe como uno de los instrumentos principales del Estado en política de vivienda. Conforme al apartado 2 del mismo artículo el Plan, bajo la premisa de la permanente consideración de la función social de la vivienda, apoya de manera prioritaria las siguientes actuaciones: a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial y del suelo. b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido, favoreciendo enfoques integrales que garanticen la accesibilidad universal. c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de la mayoría social de este país, con especial atención a las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Ello con el objetivo adicional de impulsar el porcentaje de parque público de vivienda en España a la media europea. d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, si bien fomentando que la correspondiente protección sea permanente. e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de desarrollo urbano y rural que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública con protección permanente, incluyendo la promoción de mecanismos público-privados. Se entenderá por vivienda en régimen de protección pública con protección permanente a aquella que mantiene permanentemente esta calificación y tenga rentas limitadas al valor inferior de la horquilla de precios que proporcione el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda a la referencia catastral de la vivienda arrendada en el marco del “Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda”. f) Actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda de las personas jóvenes con especial atención a facilitar su emancipación, reduciendo su edad y la tasa de esfuerzo, así como a garantizar una vivienda digna y adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional. En todo caso considerando los ingresos de las correspondientes unidades familiares y por tanto el esfuerzo financiero de las familias y las jóvenes para dicho acceso. g) El fomento de la oferta de vivienda suficiente y

Son objetivos también el impulso a solventar la problemática las zonas de mercado residencial tensionado, garantizar la protección permanente de las viviendas protegidas que sean financiadas con fondos estatales, el impulso a la industrialización avanzada en la edificación de viviendas, la colaboración con los objetivos del Reto Demográfico con especial atención al ámbito rural y la especial atención al acceso a la vivienda de los jóvenes.

adecuada con objeto de revertir la dificultad en el acceso a la vivienda, especialmente, en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado. Son pues objetivos del Plan el incremento de la oferta de vivienda pública y protegida con protección permanente, el fomento de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana y rural y la ayuda a los demandantes de vivienda, especialmente a las personas con menos recursos. Son objetivos también el impulso a solventar la problemática las zonas de mercado residencial tensionado, garantizar la protección permanente de las viviendas protegidas que sean financiadas con fondos estatales, el impulso a la industrialización avanzada en la edificación de viviendas, la colaboración con los objetivos del Reto Demográfico con especial atención al ámbito rural y la especial atención al acceso a la vivienda de los jóvenes.

Igualmente, este plan tiene por objetivo contribuir a alcanzar una mejora significativa en la eficiencia energética de las viviendas, de tal manera que incluye una parte importante de los incentivos previstos en la senda de descarbonización del futuro Plan Nacional de Renovación de Edificios. Por último, es también objetivo de este plan establecer un mecanismo de aplicación necesario para lograr los objetivos en materia de rehabilitación energética de vivienda del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC), estableciendo así que si los incentivos recogidos en este plan no llevaran a la consecución de los objetivos del PNIEC en su próxima actualización prevista para 2028, entrará en vigor automáticamente una norma mínima de eficiencia energética que establecerá la obligatoriedad de una etiqueta energética mínima de “E” para vender o alquilar cualquier vivienda, en cumplimiento con las medidas de diligencia debida (párrafos 280 a 300) recogidas en la Opinión Consultiva de 23 de julio de 2025 sobre las Obligaciones de los Estados en Materia de Cambio Climático emitida por el Tribunal Internacional de Justicia.

Justificación

Consideramos necesario establecer una definición con mayor desarrollo de las viviendas en régimen de protección pública con protección permanente para asegurar su utilidad para fomentar el acceso de la población española a una vivienda adecuada y accesible, por ello, vinculamos su rango de alquiler al Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El gobierno de España ha [dado la bienvenida a la opinión consultiva del Tribunal Internacional de Justicia respecto a las obligaciones de los Estados en Materia de Cambio Climático](#) por lo que el establecimiento de mecanismos que garanticen la consecución de los objetivos perseguidos en materia de descarbonización del parque edificado completa la senda de descarbonización basada en incentivos que recoge el Plan Estatal de Vivienda. Adicionalmente, esta medida de salvaguarda establece la principal condición para que el riesgo climático se convierta en material, algo que implicará un mayor impulso a la financiación de la rehabilitación de viviendas por parte del sector financiero.

Artículo 7. Distribución de la financiación entre las líneas del Plan

Texto original	Texto propuesto
En cada uno de los convenios que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla se establecerá una distribución inicial de la financiación por líneas y años. El 40% de la financiación total, estatal más autonómica, como mínimo, habrá de destinarse en cada anualidad a la línea de financiación para el incremento de la oferta de vivienda social y asequible. El 30%, como mínimo, habrá de destinarse en cada anualidad a la línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural. El presupuesto restante 30% habrá de destinarse a la línea de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes. Mediante acuerdo motivado de la Comisión de Seguimiento del correspondiente convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, se podrán modificar los porcentajes anteriores excepto el 40% que como mínimo habrá de destinarse a la línea de financiación para el incremento de la oferta de vivienda social y asequible. Asimismo, y también mediante acuerdo motivado de la Comisión de Seguimiento, se podrá modificar la distribución entre las distintas ayudas dentro de cada línea, en cualquier momento, adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. El importe total del compromiso financiero que adquiera el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada anualidad en el convenio no podrá ser incrementado en ningún caso.	En cada uno de los convenios que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla se establecerá una distribución inicial de la financiación por líneas y años. El 40% de la financiación total, estatal más autonómica, como mínimo, habrá de destinarse en cada anualidad a la línea de financiación para el incremento de la oferta de vivienda social y asequible. El 30%, como mínimo, habrá de destinarse en cada anualidad a la línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural. El presupuesto restante 30% habrá de destinarse a la línea de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes. Dentro del 30 % destinado como mínimo a la línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural, se destinará, como mínimo, un 40 % de la financiación específicamente a programas dirigidos a hogares en situación de vulnerabilidad, para asegurar que al menos un 30 % de las intervenciones del capítulo III se destinen a estos hogares. Mediante acuerdo motivado de la Comisión de Seguimiento del correspondiente convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, se podrán modificar los porcentajes anteriores excepto el 40% que como mínimo habrá de destinarse a la línea de financiación para el incremento de la oferta de vivienda social y asequible. Asimismo, y también mediante acuerdo motivado de la Comisión de Seguimiento, se podrá modificar la distribución entre las distintas ayudas dentro de cada línea, en cualquier momento, adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. El importe total del compromiso financiero que adquiera el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada anualidad en el convenio no podrá ser incrementado en ningún caso.
Justificación	
Actualmente el 25,8 % de la población española se encuentra en riesgo de pobreza o exclusión social según el informe El Estado de la Pobreza 2025. Seguimiento de los indicadores de la Agenda UE 2030, de EAPN-España. Desde la Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás consideramos que para que los programas de rehabilitación de viviendas fomenten la justicia social, deben asegurar que un porcentaje al menos equivalente, e idealmente superior, al porcentaje de la población en situación de pobreza o exclusión social deben dedicarse prioritariamente a estos hogares. Por ello, planteamos que al menos el 30% de las rehabilitaciones que se lleven	

a cabo a cargo de fondos públicos lo hagan beneficiando a los hogares en situación de vulnerabilidad, que considerando las ayudas adicionales que reciben estos hogares, conllevaría el siguiente reparto de fondos de los programas con coberturas porcentuales de los costes de las obras:

Artículo	Punto	Tipo de actuación	% de ayuda concedida	% de financiación necesaria
Art. 29 – Barrios	a)	Seguridad	50,0 %	45,0 %
		Accesibilidad	75,0 %	37,5 %
		Habitabilidad y sostenibilidad	90,0 %	33,0 %
			75,0 %	37,5 %
			50,0 %	45,0 %
	b)	Accesibilidad	90,0 %	33,0 %
		Habitabilidad y sostenibilidad	50,0 %	45,0 %
	f)	Demolición chabolas	80,0 %	36,0 %
Art. 37 – Edificio	1.	Seguridad	40,0 %	48,0 %
	2.	Accesibilidad	65,0 %	40,5 %
	3.	Habitabilidad y sostenibilidad	80,0 %	36,0 %
			65,0 %	40,5 %
			40,0 %	48,0 %
	4.	Integrales	60,0 %	42,0 %
Art. 46 – Vivienda	1.	Accesibilidad	80,0 %	36,0 %
	2.	Habitabilidad y sostenibilidad	40,0 %	48,0 %

Artículo 10.bis Oficinas de rehabilitación y de atención a las víctimas de abusos inmobiliarios

Texto original	Texto propuesto
	1. Se entenderá por oficina de rehabilitación la entidad pública o privada que ofrezca servicios de asistencia técnica, administrativa y/o social, dirigidos a todos los agentes implicados en las rehabilitaciones de edificios 2. Habrá una de estas oficinas como mínimo: a) por cada 80.000 habitantes; b) por provincia; c) en zonas en las que la antigüedad media del parque inmobiliario sea superior a la media nacional; d) en zonas en las que las comunidades autónomas prevean aplicar programas integrados de rehabilitación por barrios; e) en una ubicación que pueda alcanzarse en menos de noventa minutos de tiempo medio de viaje, sobre la base de los medios de transporte locales disponibles. 3. Los servicios establecidos con arreglo al apartado 1 serán: a) proporcionarán información simplificada a hogares, a pymes, incluidas las microempresas, y a organismos públicos sobre las posibilidades y opciones técnicas y financieras; b) prestarán una asistencia global a todos los hogares —centrándose

	especialmente en los hogares afectados por la pobreza energética y en los edificios menos eficientes— y a las empresas e instaladores acreditados que presten servicios de rehabilitación, que se adaptará en función de las tipologías de vivienda y las regiones geográficas, y prestarán asistencia en las distintas etapas del proyecto de rehabilitación. 4. Las oficinas de rehabilitación establecidas con arreglo al apartado 1: a) prestarán asesoramiento independiente sobre la seguridad, accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad de los edificios y podrán acompañar los programas integrados de rehabilitación por barrios; b) ofrecerán servicios específicos para los hogares vulnerables, las personas afectadas por la pobreza energética y las personas pertenecientes a hogares de renta baja. 5. Las oficinas desempeñarán la labor de certificar y asesorar a los compradores e inquilinos ante abusos inmobiliarios que supongan un grave perjuicio de sus derechos. Podrá elaborar censos de personas afectadas, así como de particulares o empresas causantes de los abusos. La oficina emitirá informes de acceso público y ante el Consejo Asesor de la Vivienda.
Justificación	
Se propone la adición de un artículo que en sus primeros cuatro puntos recoja lo planteado en el artículo 18 de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios (UE) 2024/1275, adaptada al contenido del Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030, que va más allá de las medidas de eficiencia energética. En su quinto punto se prevé un asesoramiento que creemos necesario ante la proliferación de abusos inmobiliarios, tanto de promotoras, agencias inmobiliarias, fondos de inversión especulativa y propietarios.	

CAPÍTULO III Línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

Sección 1.a Ayuda a la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 27. Acuerdo para la gestión de áreas de regeneración y renovación urbana o rural

Texto original	Texto propuesto
Las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana las propuestas de actuación en las áreas que pretendan financiar con esta ayuda. En las comisiones de seguimiento de los convenios se suscribirán, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área, los correspondientes acuerdos. En caso de áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados. Con carácter previo a la suscripción del acuerdo de la comisión de seguimiento deberá presentarse la siguiente documentación: 1. El acuerdo de delimitación del área y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del área, tanto en papel como en un fichero «shape» georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en su caso. 2. Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos: a) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área. b) Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento. c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará el equilibrio presupuestario de la actuación sin menoscabo, en todo caso, del objeto social de la misma. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en los artículos 37 y 46.	Las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana las propuestas de actuación en las áreas que pretendan financiar con esta ayuda. En las comisiones de seguimiento de los convenios se suscribirán, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área, los correspondientes acuerdos. En caso de áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados. Con carácter previo a la suscripción del acuerdo de la comisión de seguimiento deberá presentarse la siguiente documentación: 1. El acuerdo de delimitación del área y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del área, tanto en papel como en un fichero «shape» georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en su caso. 2. Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos: a) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área. b) Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento. Formará parte de este programa el desarrollo de la metodología propuesta para la implementación de oficinas de apoyo a la rehabilitación en los ámbitos delimitados, siguiendo principios de transversalidad técnica, social y administrativa, así como de proactividad, en su planteamiento. c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra

d) El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada. e) Informe sobre los criterios aplicados para la selección del área de regeneración y renovación urbana y rural, pudiendo basarse, entre otros, en la calidad técnica de la propuesta, la eficiencia en el uso de los recursos, el carácter integral de las actuaciones, el carácter estratégico y su vinculación con la implementación de la agenda urbana en el ámbito territorial, la mejora de la sostenibilidad, digitalización y/o la mejora u optimización de procedimientos administrativos para asegurar el desarrollo de las actuaciones en los plazos previstos. En el acuerdo de comisión de seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2030. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana transferirá a la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.	de viabilidad económica, que analizará el equilibrio presupuestario de la actuación sin menoscabo, en todo caso, del objeto social de la misma. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en los artículos 37 y 46. d) El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada. e) Informe sobre los criterios aplicados para la selección del área de regeneración y renovación urbana y rural, pudiendo basarse, entre otros, en la calidad técnica de la propuesta, la eficiencia en el uso de los recursos, el carácter integral de las actuaciones, el carácter estratégico y su vinculación con la implementación de la agenda urbana en el ámbito territorial, la mejora de la sostenibilidad, digitalización y/o la mejora u optimización de procedimientos administrativos para asegurar el desarrollo de las actuaciones en los plazos previstos. En el acuerdo de comisión de seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2030. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana transferirá a la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.
Justificación	
Se incluye la referencia directa a las oficinas de apoyo y ventanillas únicas planteadas en el artículo 29, de forma que esta estructura y metodología deba ser diseñada con antelación por parte de las comunidades y ciudades autónomas y pueda ser valorada por el Ministerio a la hora de seleccionar las propuestas más aterrizadas.	

Artículo 29. Actuaciones subvencionables

Texto original	Texto propuesto
Las actuaciones subvencionables con esta ayuda son las siguientes: a) Actuaciones de rehabilitación integral de edificios de tipología residencial colectiva de vivienda y de viviendas unifamiliares. En concreto las relacionadas en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 37. b) Actuaciones de rehabilitación en viviendas. En concreto las relacionadas en los apartados 1 y 2 del artículo 46. c) Actuaciones de renovación de viviendas entendiendo como tal la nueva construcción de viviendas en sustitución de otras cuya rehabilitación no sea posible por razones urbanísticas, económicas, sociales, técnicas o de oportunidad a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla concedente de las ayudas. Se incluye también la construcción de nuevas viviendas, aunque no sustituyan a otras preexistentes. d) Obras de urbanización y reurbanización, en términos de regeneración urbana, de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo. Así como obras de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad. e) Los procesos de realojo de los ocupantes de viviendas, infraviviendas o chabolas, incluidas las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las correspondientes unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno. f) Obras de demolición de viviendas, chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y/o ubicación dificulten el desarrollo de la actuación. g) Adquisición de viviendas como destino temporal o definitivo de las unidades de convivencia objeto de realojo. Las viviendas de nueva construcción que se acojan a esta ayuda deberán cumplir con los requisitos del anexo I. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación, incluidos los tributos y gastos generales inherentes a la actuación. Podrán subvencionarse como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento o rehabilitación incluidos los agentes y gestores de la rehabilitación regulados en el artículo 10, de información (ventanilla única en su	Las actuaciones subvencionables con esta ayuda son las siguientes: a) Actuaciones de rehabilitación integral de edificios de tipología residencial colectiva de vivienda y de viviendas unifamiliares. En concreto las relacionadas en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 37. b) Actuaciones de rehabilitación en viviendas. En concreto las relacionadas en los apartados 1 y 2 del artículo 46. c) Actuaciones de renovación de viviendas entendiendo como tal la nueva construcción de viviendas en sustitución de otras cuya rehabilitación no sea posible por razones urbanísticas, económicas, sociales, técnicas o de oportunidad a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla concedente de las ayudas. Se incluye también la construcción de nuevas viviendas, aunque no sustituyan a otras preexistentes. d) Obras de urbanización y reurbanización, en términos de regeneración urbana, de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo. Así como obras de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad. e) Los procesos de realojo de los ocupantes de viviendas, infraviviendas o chabolas, incluidas las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las correspondientes unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno. f) Obras de demolición de viviendas, chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y/o ubicación dificulten el desarrollo de la actuación. g) Adquisición de viviendas como destino temporal o definitivo de las unidades de convivencia objeto de realojo. Las viviendas de nueva construcción que se acojan a esta ayuda deberán cumplir con los requisitos del anexo I. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación, incluidos los tributos y gastos generales inherentes a la actuación. Podrán subvencionarse como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento o rehabilitación incluidos los agentes y gestores de la rehabilitación regulados en el artículo 10, de información (ventanilla única en su

caso), actuaciones de gestión y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se admitirán áreas de regeneración y renovación urbana y rural en las que se planteen actuaciones subvencionables de la letra d) sin que se planteen actuaciones subvencionables de las letras a) o c) anteriores.	caso), actuaciones de gestión y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se admitirán áreas de regeneración y renovación urbana y rural en las que se planteen actuaciones subvencionables de la letra d) sin que se planteen actuaciones subvencionables de las letras a) o c) anteriores. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los arrendadores de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de las actuaciones, el arrendador deberá mantener la renta de la renta de alquiler durante cinco años en caso de tratarse de una persona física y durante siete en caso de tratarse de una persona jurídica.
Justificación	
Consideramos que la inclusión de intervenciones de construcción de nueva vivienda cuando no suponga la sustitución de viviendas que no sea posible rehabilitar en este programa puede minimizar los fondos finalmente dedicados a la rehabilitación de viviendas en el Estado español, lo cual va en detrimento de la eficiencia a la hora de conseguir un parque residencial adecuado y eficiente energéticamente. Según los datos de Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos publicados por el Ministerio, el valor de liquidación medio por vivienda es de 139.319,5€, mientras que los presupuestos de ejecución material de reforma y/o restauración de edificios tienen un valor medio de 123.074,81€, considerando que este último se refiere al nivel de edificio en su conjunto, y sin entrar a valorar los beneficios en cuanto a otros aspectos como la menor huella ambiental en cuanto al análisis de ciclo de vida. Incorporamos un apartado de salvaguardas sociales, en línea con lo planteado en el artículo 17.19 de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios (UE) 2024/1275, con el objetivo de evitar procesos de desahucio por rehabilitación.	

Artículo 30. Cuantía de la ayuda

Texto original	Texto propuesto
La cuantía máxima de la ayuda se determinará para cada actuación subvencionable conforme sigue: a) Para las actuaciones subvencionables de los apartados a) y b) del artículo 29 se estará respectivamente a las cuantías reguladas en los artículos 38 y 47, pudiendo aplicarse un incremento de hasta un 10% a la cuantía total resultante, previo acuerdo motivado de la correspondiente comisión de seguimiento. b) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado c) del artículo 29 hasta 800 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda que se construya con un cómputo máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda y con el límite del 80% del correspondiente coste de construcción, incluidos tributos y gastos de gestión inherentes. c) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado d) del artículo 29 hasta el 80% del coste de las obras de urbanización y/o reurbanización con el límite del resultado de aplicar 16.000 euros por cada vivienda objeto del área. d) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado e) del artículo 29 hasta 10.800 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las actuaciones y hasta un máximo de cinco años, para las actuaciones de preparación, desarrollo y seguimiento del proceso de realojo, incluidas las actuaciones de mediación vecinal o de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno. e) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado f) del artículo 29 hasta el 80% del coste de las obras de demolición de viviendas, chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación. f) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado g) del artículo 29 hasta 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda con un cómputo máximo de 85 metros cuadrados útiles por nueva vivienda que se adquiera, con el límite, en todos los casos, del 80% del correspondiente coste de adquisición. g) En todo caso serán subvencionables hasta el 80% del coste la redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa de las obras, los informes técnicos y certificados, las tramitaciones administrativas, las actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento o rehabilitación incluidos los agentes y gestores de la rehabilitación regulados en el artículo 10, la información (ventanilla única en su caso) y los costes asociados a la gestión inherente a la actuación. Las subvenciones de esta ayuda serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto excepto las otras reguladas en este	La cuantía máxima de la ayuda se determinará para cada actuación subvencionable conforme sigue: a) Para las actuaciones subvencionables de los apartados a) y b) del artículo 29 se estará respectivamente a las cuantías reguladas en los artículos 38 y 47, pudiendo aplicarse un incremento de hasta un 10% a la cuantía total resultante, previo acuerdo motivado de la correspondiente comisión de seguimiento. b) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado c) del artículo 29 hasta 800 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda que se construya con un cómputo máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda y con el límite del 80% del correspondiente coste de construcción, incluidos tributos y gastos de gestión inherentes. c) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado d) del artículo 29 hasta el 80% del coste de las obras de urbanización y/o reurbanización con el límite del resultado de aplicar 16.000 euros por cada vivienda objeto del área. d) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado e) del artículo 29 hasta 10.800 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las actuaciones y hasta un máximo de cinco años, para las actuaciones de preparación, desarrollo y seguimiento del proceso de realojo, incluidas las actuaciones de mediación vecinal o de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno. e) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado f) del artículo 29 hasta el 80% del coste de las obras de demolición de viviendas, chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de demolición, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, en expediente aparte y de forma exclusiva para el propietario de la vivienda afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación imputable a dicho propietario, con el límite que se establezca en un acuerdo motivado de la comisión de seguimiento del convenio correspondiente y condicionado, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y sostenibilidad. El límite planteado para esta ayuda adicional tendrá en cuenta el encarecimiento de los precios de mercado ligados a situaciones excepcionales, adaptándose a las mismas para asegurar su cobertura total de los costes vinculados a las

real decreto.	obras. f) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado g) del artículo 29 hasta 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda con un cómputo máximo de 85 metros cuadrados útiles por nueva vivienda que se adquiriera, con el límite, en todos los casos, del 80% del correspondiente coste de adquisición. g) En todo caso serán subvencionables hasta el 80% del coste la redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa de las obras, los informes técnicos y certificados, las tramitaciones administrativas, las actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento o rehabilitación incluidos los agentes y gestores de la rehabilitación regulados en el artículo 10, la información (ventanilla única en su caso) y los costes asociados a la gestión inherente a la actuación. Las subvenciones de esta ayuda serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto excepto las otras reguladas en este real decreto.
Justificación	
Considerando que las ayudas para la demolición de viviendas en situación de infravivienda o chabolismo va a afectar prioritariamente a población en situación de vulnerabilidad propietaria de su propia vivienda, una aportación económica que no alcance a cubrir el 100 % de los costes de demolición puede llevar a que no se resuelvan estas situaciones de infravivienda salvo que las administraciones autonómicas o locales ejecuten directamente estas demoliciones accediendo a ayudas del 80 % para ello. Los aumentos de los precios de la construcción entre 2021 y 2023, debidos a las distintas crisis que se sucedieron, fue atípica, como muestra la estadística de la serie sts_copi_q de Eurostat. Los límites rígidos en los costes máximos que se establecieron en los programas de ayudas a la rehabilitación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia dificultaron los procesos de rehabilitación ya puestos en marcha por hogares con rentas medias y los imposibilitaron para hogares con rentas bajas. Adiciones como la propuesta pueden hacer que el Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030 sea más resiliente ante futuras crisis, protegiendo en particular a los hogares en situación de vulnerabilidad.	

Artículo 32. Abono de la ayuda

Texto original	Texto propuesto
Con carácter previo a la percepción de la ayuda, ya sea en forma de anticipos, pagos a cuenta o en su totalidad, la beneficiaria deberá aportar: 1. La primera licencia o autorización municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva. 2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.	Con carácter previo a la percepción de la ayuda, ya sea en forma de anticipos, pagos a cuenta o en su totalidad, la beneficiaria deberá aportar: 1. La primera licencia o autorización municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva. 2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal. 3. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de rehabilitación en línea con lo planteado en el artículo 38.5, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla, podrán aportar los anticipos una vez recibida la resolución provisional.
Justificación	
Añadimos la capacidad de conceder anticipos a los hogares en situación de vulnerabilidad con anterioridad a disponer de la licencia de obra o el certificado de inicio de obra. De lo contrario, el pago de inversiones de la actuación, incluidos los tributos y gastos generales inherentes a la actuación mencionados en el artículo 29 no podrán ser afrontados por dichos hogares, al carecer en muchos casos de los ahorros necesarios para afrontarlos. La falta de anticipos es una de las barreras detectadas por el CSCAE y ECODES en su Guía de recomendaciones para la rehabilitación energética en hogares en situación de vulnerabilidad.	

Sección 2.a Ayuda a la rehabilitación integral de edificios de viviendas

Artículo 35. Personas beneficiarias

Texto original	Texto propuesto
1. Podrán ser beneficiarias de esta ayuda: a) Los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. b) Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles. c) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación. d) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal. e) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o equivalente en normas forales de aplicación, y por cooperativas en régimen de cesión de uso de sus viviendas. f) Las empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto de la línea. 2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varias beneficiarias, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada una. 3. Las beneficiarias o, en su caso, la entidad colaboradora o el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellas, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto su importe, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre propiedad horizontal.	1. Podrán ser beneficiarias de esta ayuda: a) Los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. b) Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles y las entidades sociales proveedoras de vivienda. c) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación. d) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal. e) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o equivalente en normas forales de aplicación, y por cooperativas en régimen de cesión de uso de sus viviendas. f) Las empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto de la línea. 2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varias beneficiarias, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada una. 3. Las beneficiarias o, en su caso, la entidad colaboradora o el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellas, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto su importe, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios no pudiera percibir la ayuda por alguna causa legal, no se atribuirá a dicho propietario o usufructuario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación. 4. Cuando la propietaria de la vivienda y la arrendataria de esta acuerden que esta última costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago parcial o total de la renta arrendaticia, la arrendataria podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que le faculte para solicitar estas ayudas. En este supuesto la arrendataria podrá tener la consideración de persona beneficiaria.	propiedad horizontal. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios no pudiera percibir la ayuda por alguna causa legal, no se atribuirá a dicho propietario o usufructuario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación. 4. Cuando la propietaria de la vivienda y la arrendataria de esta acuerden que esta última costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago parcial o total de la renta arrendaticia, la arrendataria podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que le faculte para solicitar estas ayudas. En este supuesto la arrendataria podrá tener la consideración de persona beneficiaria.
Justificación La inclusión de las entidades sociales proveedoras de vivienda como beneficiarias reconoce su papel activo en la gestión y rehabilitación del parque residencial destinado a personas vulnerables. Estas entidades, al asumir directamente la responsabilidad sobre las viviendas, están en posición de acometer obras que mejoren la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, contribuyendo así a una mayor calidad de vida para las personas residentes y a la sostenibilidad del modelo de vivienda social y asequible. De igual manera, consideramos innecesario incorporar a las empresas arrendatarias de las viviendas como beneficiarias de las ayudas a la rehabilitación, en particular si no se incluyen salvaguardas sociales dentro del Plan que protejan a los hogares en situación de vulnerabilidad de procesos de desahucio por rehabilitación.	

Artículo 37. Actuaciones subvencionables

Texto original	Texto propuesto
Las actuaciones subvencionables con cargo a esta ayuda son actuaciones en materia de seguridad, actuaciones en materia de accesibilidad y actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad. 1. Son actuaciones subvencionables en materia de seguridad las siguientes: a) Las intervenciones necesarias y suficientes sobre los elementos estructurales del edificio o vivienda unifamiliar, puestas de manifiesto en el correspondiente Libro del Edificio Existente. b) Las intervenciones necesarias y suficientes para adecuar los elementos de la envolvente del edificio o vivienda unifamiliar a las condiciones de protección contra incendios. 2. Son actuaciones subvencionables en materia de accesibilidad las siguientes: a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas incorporando mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la	Las actuaciones subvencionables con cargo a esta ayuda son actuaciones en materia de seguridad, actuaciones en materia de accesibilidad y actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad. 1. Son actuaciones subvencionables en materia de seguridad las siguientes: a) Las intervenciones necesarias y suficientes sobre los elementos estructurales del edificio o vivienda unifamiliar, puestas de manifiesto en el correspondiente Libro del Edificio Existente. b) Las intervenciones necesarias y suficientes para adecuar los elementos de la envolvente del edificio o vivienda unifamiliar a las condiciones de protección contra incendios. 2. Son actuaciones subvencionables en materia de accesibilidad las siguientes: a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas incorporando mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la

vida independiente de personas con movilidad reducida, tanto en edificios como en viviendas unifamiliares, incluyendo los dispositivos adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. Se incluye la integración mediante un único mecanismo de identificación (teléfono inteligente, cámaras, pantallas u otros dispositivos tecnológicos equivalentes en cuanto a su funcionalidad) de los sistemas de apertura y control de accesos y de otros sistemas que necesiten control personal y la adaptación, cuando existan, a altura no superior a 1,40 m de los dispositivos ya instalados.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización o que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad en uso de los ascensores, como la comunicación bidireccional en cabina.

d) La instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos.

e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros que proporcionan información visual y auditiva y análogos.

f) La instalación de dispositivos de alarma en el ascensor que garanticen un sistema de comunicación visual, auditiva y bidireccional con el exterior para los casos de emergencia o atrapamiento. Así como la instalación de bucle magnético en dichos dispositivos.

g) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

h) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los edificios de tipología residencial colectiva, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen asimismo las obras necesarias y complementarias sobre elementos directamente relacionados con la actuación de mejora de accesibilidad universal y cuyo mal estado de conservación aconseje la intervención.

i) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad de utilización en los ascensores, como la mejora de la nivelación de la cabina.

3. Son actuaciones subvencionables en materia de habitabilidad y sostenibilidad, todas las de mejora o rehabilitación de edificios siempre que todos los

vida independiente de personas con movilidad reducida, tanto en edificios como en viviendas unifamiliares, incluyendo los dispositivos adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. Se incluye la integración mediante un único mecanismo de identificación (teléfono inteligente, cámaras, pantallas u otros dispositivos tecnológicos equivalentes en cuanto a su funcionalidad) de los sistemas de apertura y control de accesos y de otros sistemas que necesiten control personal y la adaptación, cuando existan, a altura no superior a 1,40 m de los dispositivos ya instalados.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización o que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad en uso de los ascensores, como la comunicación bidireccional en cabina.

d) La instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos.

e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros que proporcionan información visual y auditiva y análogos.

f) La instalación de dispositivos de alarma en el ascensor que garanticen un sistema de comunicación visual, auditiva y bidireccional con el exterior para los casos de emergencia o atrapamiento. Así como la instalación de bucle magnético en dichos dispositivos.

g) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

h) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los edificios de tipología residencial colectiva, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen asimismo las obras necesarias y complementarias sobre elementos directamente relacionados con la actuación de mejora de accesibilidad universal y cuyo mal estado de conservación aconseje la intervención.

i) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad de utilización en los ascensores, como la mejora de la nivelación de la cabina.

3. Son actuaciones subvencionables en materia de habitabilidad y sostenibilidad, todas las de mejora o rehabilitación de edificios siempre que todos los

elementos de la envolvente en contacto con el exterior o con espacios no habitables cumplan con especificado en las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la Edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación, salvo en las dos situaciones siguientes: a) Los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o por su particular valor arquitectónico o histórico, en cuyo caso no tendrán que cumplir con este requisito aquellos elementos de la envolvente en los que su adecuación suponga una alteración de manera inaceptable de su carácter o aspecto. b) En los casos contemplados en el artículo 38.3 c). En estos casos solo se considerarán actuaciones subvencionables aquellas que se realicen en los elementos de la envolvente del edificio en contacto con el exterior o con espacios no habitables en los que se intervenga, siempre y cuando cumplan las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE 1 del Código Técnico de la Edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación. No será subvencionables las actuaciones de inversión en generadores térmicos que utilicen combustible de origen fósil.	elementos de la envolvente en contacto con el exterior o con espacios no habitables cumplan con especificado en las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la Edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación, salvo en las dos situaciones siguientes: a) Los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o por su particular valor arquitectónico o histórico, en cuyo caso no tendrán que cumplir con este requisito aquellos elementos de la envolvente en los que su adecuación suponga una alteración de manera inaceptable de su carácter o aspecto. b) En los casos contemplados en el artículo 38.3 c). En estos casos solo se considerarán actuaciones subvencionables aquellas que se realicen en los elementos de la envolvente del edificio en contacto con el exterior o con espacios no habitables en los que se intervenga, siempre y cuando cumplan las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE 1 del Código Técnico de la Edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación. No será subvencionables las actuaciones de inversión en generadores térmicos que utilicen combustible de origen fósil. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los arrendadores de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de las actuaciones, el arrendador deberá mantener la renta de la renta de alquiler durante cinco años en caso de tratarse de una persona física y durante siete en caso de tratarse de una persona jurídica.
Justificación	
Incorporamos un apartado de salvaguardas sociales, en línea con lo planteado en el artículo 17.19 de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios (UE) 2024/1275, con el objetivo de evitar procesos de desahucio por rehabilitación.	

Artículo 38. Cuantía de las ayudas

Texto original	Texto propuesto
1. La cuantía máxima de las ayudas de las actuaciones en materia de seguridad es de 8.000 euros por vivienda y 90 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja con el límite del 40% del coste de la actuación. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación, que deberá ser acreditado mediante certificado del administrador o del presidente de la comunidad. 2. La cuantía máxima de la ayuda de las actuaciones en materia de accesibilidad se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos a continuación. La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites: a) 13.000 euros por vivienda y 145 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación. Esta ayuda se podrá incrementar hasta 18.000 euros por vivienda si reside en el edificio una persona con discapacidad o mayor de 65 años y hasta 20.500 euros por vivienda si reside en el edificio una persona que acredita una discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%. b) El 65 % del coste de la actuación. Este porcentaje se podrá incrementar hasta el 80% si en la vivienda o una de las personas que resida en el edificio sea una persona con discapacidad o mayor de 65 años. 3. La cuantía máxima de la ayuda de las actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos a continuación. A estos efectos, y dentro de los límites establecidos por aplicación de la tabla del anexo II, podrán considerarse subvencionables los costes de gestión inherentes al desarrollo de las actuaciones y los gastos asociados, los honorarios de los profesionales intervinientes en la gestión y desarrollo de las actuaciones, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados con el límite que corresponda según lo previsto en este artículo. Se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos, especialmente el IVA o el impuesto indirecto equivalente, siempre y cuando no	1. La cuantía máxima de las ayudas de las actuaciones en materia de seguridad es de 8.000 euros por vivienda y 90 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja con el límite del 40% del coste de la actuación. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación, que deberá ser acreditado mediante certificado del administrador o del presidente de la comunidad. 2. La cuantía máxima de la ayuda de las actuaciones en materia de accesibilidad se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos a continuación. La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites: a) 13.000 euros por vivienda y 145 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación. Esta ayuda se podrá incrementar hasta 18.000 euros por vivienda si reside en el edificio una persona con discapacidad o mayor de 65 años y hasta 20.500 euros por vivienda si reside en el edificio una persona que acredita una discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%. b) El 65 % del coste de la actuación. Este porcentaje se podrá incrementar hasta el 80% si en la vivienda o una de las personas que resida en el edificio sea una persona con discapacidad o mayor de 65 años. 3. La cuantía máxima de la ayuda de las actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos a continuación. A estos efectos, y dentro de los límites establecidos por aplicación de la tabla del anexo II, podrán considerarse subvencionables los costes de gestión inherentes al desarrollo de las actuaciones y los gastos asociados, los honorarios de los profesionales intervinientes en la gestión y desarrollo de las actuaciones, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados con el límite que corresponda según lo previsto en este artículo. Se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos, especialmente el IVA o el impuesto indirecto equivalente, siempre y cuando no



puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por edificio no podrá superar los límites resultantes que se describen a continuación:

- a) La cantidad obtenida de multiplicar el porcentaje máximo establecido en la tabla del anexo II por el coste de las actuaciones subvencionables.
 - b) La cantidad obtenida de multiplicar la cuantía máxima de la ayuda por vivienda, establecida en la tabla del anexo II, por el número de viviendas del edificio, incrementada, en su caso, por la cuantía de ayuda por metro cuadrado de superficie construida sobre rasante de local comercial u otros usos distintos a vivienda, fijada en dicha tabla, en función del nivel de ahorro en consumo de energía primaria no renovable o en demanda conjunta de calefacción y refrigeración conseguido mediante la actuación.
- Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado sobre rasante de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.
- c) Alternativamente en aquellos casos en que se realicen intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio se podrá obtener una ayuda de hasta el 40% del coste de la inversión con el límite de 7.500 euros por vivienda, siempre y cuando en la intervención se cumpla para dichos elementos con las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la Edificación.

4. Si el Libro del Edificio Existente manifiesta la necesidad de actuar en materia de seguridad no se podrá acceder al resto de ayudas sin acometer tales actuaciones.

En el supuesto de compatibilizar ayudas en materia de seguridad con ayudas en materia de accesibilidad y/o habitabilidad y sostenibilidad la cuantía de las ayudas en materia de seguridad se podrán incrementar hasta 12.000 euros por vivienda y 135 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja, con el límite del 60% del coste de la actuación. Este incremento de ayuda no se aplicará en el caso de intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio, contemplado en la letra c) del punto 3 anterior.

Si se actúa en materia de seguridad, o de conformidad con el Libro del Edificio Existente no resulta necesario actuar en materia de seguridad, y se actúa de forma simultánea en materia de accesibilidad y de habitabilidad y sostenibilidad la cuantía de las ayudas en materia de habitabilidad y sostenibilidad se podrán incrementar hasta 20.500 euros por vivienda y 228 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja, con el límite del 80% del coste de la actuación. Este incremento de la ayuda no es de aplicación en el caso de intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio, contemplado en la letra c) del punto 3 anterior.

La subvención total que podrá recibir un edificio o vivienda unifamiliar con cargo a esta ayuda será la

puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por edificio no podrá superar los límites resultantes que se describen a continuación:

- a) La cantidad obtenida de multiplicar el porcentaje máximo establecido en la tabla del anexo II por el coste de las actuaciones subvencionables.
 - b) La cantidad obtenida de multiplicar la cuantía máxima de la ayuda por vivienda, establecida en la tabla del anexo II, por el número de viviendas del edificio, incrementada, en su caso, por la cuantía de ayuda por metro cuadrado de superficie construida sobre rasante de local comercial u otros usos distintos a vivienda, fijada en dicha tabla, en función del nivel de ahorro en consumo de energía primaria no renovable o en demanda conjunta de calefacción y refrigeración conseguido mediante la actuación.
- Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado sobre rasante de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.
- c) Alternativamente en aquellos casos en que se realicen intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio se podrá obtener una ayuda de hasta el 40% del coste de la inversión con el límite de 7.500 euros por vivienda, siempre y cuando en la intervención se cumpla para dichos elementos con las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la Edificación.

4. Si el Libro del Edificio Existente manifiesta la necesidad de actuar en materia de seguridad no se podrá acceder al resto de ayudas sin acometer tales actuaciones. **También será necesario que el edificio parta de una calificación energética E en cuanto a consumo de energía primaria no renovable o que la alcance a través de la intervención propuesta para acceder al resto de ayudas.**

En el supuesto de compatibilizar ayudas en materia de seguridad con ayudas en materia de accesibilidad y/o habitabilidad y sostenibilidad la cuantía de las ayudas en materia de seguridad se podrán incrementar hasta 12.000 euros por vivienda y 135 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja, con el límite del 60% del coste de la actuación. Este incremento de ayuda no se aplicará en el caso de intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio, contemplado en la letra c) del punto 3 anterior.

Si se actúa en materia de seguridad, o de conformidad con el Libro del Edificio Existente no resulta necesario actuar en materia de seguridad, y se actúa de forma simultánea en materia de accesibilidad y de habitabilidad y sostenibilidad la cuantía de las ayudas en materia de habitabilidad y sostenibilidad se podrán incrementar hasta 20.500 euros por vivienda y 228 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja, con el límite del 80% del coste de la actuación. Este incremento de la ayuda no es de aplicación en el caso de

suma de las que correspondan para las tres actuaciones: a) Seguridad b) Accesibilidad c) Habitabilidad y sostenibilidad El coste de cada actuación estará detallado por partidas sin que ninguna partida pueda ser subvencionada por más de una de las tres actuaciones. 5. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de rehabilitación, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, en expediente aparte y de forma exclusiva para el propietario de la vivienda afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación imputable a dicho propietario, con el límite que se establezca en un acuerdo motivado de la comisión de seguimiento del convenio correspondiente y condicionado, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y sostenibilidad. 6. El coste de las actuaciones subvencionables incluidas en esta línea podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.	intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio, contemplado en la letra c) del punto 3 anterior. La subvención total que podrá recibir un edificio o vivienda unifamiliar con cargo a esta ayuda será la suma de las que correspondan para las tres actuaciones: a) Seguridad b) Accesibilidad c) Habitabilidad y sostenibilidad El coste de cada actuación estará detallado por partidas sin que ninguna partida pueda ser subvencionada por más de una de las tres actuaciones. 5. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de rehabilitación, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, en expediente aparte y de forma exclusiva para el propietario de la vivienda afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación imputable a dicho propietario, con el límite que se establezca en un acuerdo motivado de la comisión de seguimiento del convenio correspondiente y condicionado, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y sostenibilidad. El límite planteado para esta ayuda adicional tendrá en cuenta el encarecimiento de los precios de mercado ligados a situaciones excepcionales, adaptándose a las mismas para asegurar su cobertura total de los costes vinculados a las obras. 6. El coste de las actuaciones subvencionables incluidas en esta línea podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.
Justificación	
Para que las intervenciones de rehabilitación financiadas a través del Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030 aprovechen los detonantes de la rehabilitación relatados en la Guía Vecinal de Rehabilitación, consideramos necesario vincular la concesión de ayudas a la mejora de la eficiencia energética de las viviendas, facilitando que se alcancen compromisos como la trayectoria nacional del parque residencial de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios (UE) 2024/1275. A su vez, creemos necesario plantear un cambio de enfoque en el que se priorice la protección del usuario para un acceso a viviendas adecuadas que cumplan un mínimo de calidad y eficiencia energética. Los aumentos de los precios de la construcción entre 2021 y 2023, debidos a las distintas crisis que se sucedieron, fue atípica, como muestra la estadística de la serie sts_copi_q de Eurostat. Los límites rígidos en los costes máximos que se establecieron en los programas de ayudas a la rehabilitación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia dificultaron los procesos de rehabilitación ya puestos en marcha por hogares con rentas medias y los imposibilitaron para hogares con rentas bajas. Adiciones como la propuesta pueden hacer que el Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030 sea más resiliente ante futuras crisis, protegiendo en particular a los hogares en situación de vulnerabilidad.	

Artículo 41. Abono de la ayuda

Texto original	Texto propuesto
Una vez finalizada la actuación y aportada la documentación acreditativa, el órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención. Las comunidades autónomas podrán abonar anticipos o pagos a cuenta a las beneficiarias, siempre y cuando se cumpla que, con carácter previo a la percepción de cualquier parte de la ayuda, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta, la beneficiaria aporte: a) La licencia o autorización municipal que sea precisa para ejecutar la actuación. b) Certificado de inicio de obra suscrito por el arquitecto director debidamente visado.	Una vez finalizada la actuación y aportada la documentación acreditativa, el órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención. Las comunidades autónomas podrán abonar anticipos o pagos a cuenta a las beneficiarias, siempre y cuando se cumpla que, con carácter previo a la percepción de cualquier parte de la ayuda, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta, la beneficiaria aporte: a) La licencia o autorización municipal que sea precisa para ejecutar la actuación. b) Certificado de inicio de obra suscrito por el arquitecto director debidamente visado. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de rehabilitación en línea con lo planteado en el artículo 38.5, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla, podrán aportar los anticipos una vez recibida la resolución provisional.
Justificación	
Añadimos la capacidad de conceder anticipos a los hogares en situación de vulnerabilidad con anterioridad a disponer de la licencia de obra o el certificado de inicio de obra. De lo contrario, el pago de inversiones de la actuación, incluidos los tributos y gastos generales inherentes a la actuación mencionados en el artículo 29 no podrán ser afrontados por dichos hogares, al carecer en muchos casos de los ahorros necesarios para afrontarlos. La falta de anticipos es una de las barreras detectadas por el CSCAE y ECODES en su Guía de recomendaciones para la rehabilitación energética en hogares en situación de vulnerabilidad.	

Sección 3.a Ayuda a la rehabilitación en las viviendas

Artículo 44. Personas beneficiarias

Texto original	Texto propuesto
1. Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las propietarias o usufructuarias de viviendas de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. También podrán ser beneficiarias las personas arrendatarias o cesionarias de las viviendas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto de la ayuda. 2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varias beneficiarias, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada una. 3. Las beneficiarias o, en su caso, la entidad colaboradora o el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellas, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.	1. Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las propietarias o usufructuarias de viviendas de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. También podrán ser beneficiarias las personas arrendatarias o cesionarias de las viviendas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto de la ayuda, así como las entidades sociales proveedoras de vivienda que gestionen directamente el uso de las mismas y acrediten dicha condición conforme a los términos del contrato correspondiente. 2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varias beneficiarias, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada una. 3. Las beneficiarias o, en su caso, la entidad colaboradora o el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellas, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.
Justificación La inclusión de las entidades sociales proveedoras de vivienda como beneficiarias reconoce su papel activo en la gestión y rehabilitación del parque residencial destinado a personas vulnerables. Estas entidades, al asumir directamente la responsabilidad sobre las viviendas, están en posición de acometer obras que mejoren la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, contribuyendo así a una mayor calidad de vida para las personas residentes y a la sostenibilidad del modelo de vivienda social y asequible.	

Artículo 46. Actuaciones subvencionables

Texto original	Texto propuesto
Las actuaciones subvencionables con cargo a esta ayuda serán en materia de accesibilidad y en materia de habitabilidad y sostenibilidad. 1. Son actuaciones subvencionables en materia de accesibilidad las siguientes: a) La instalación de salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas incorporando mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la vida independiente de personas con movilidad reducida, incluyendo los dispositivos adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. Se incluye la integración mediante un único	Las actuaciones subvencionables con cargo a esta ayuda serán en materia de accesibilidad y en materia de habitabilidad y sostenibilidad. 1. Son actuaciones subvencionables en materia de accesibilidad las siguientes: a) La instalación de salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas incorporando mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la vida independiente de personas con movilidad reducida, incluyendo los dispositivos adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. Se incluye la integración mediante un único

mecanismo de identificación (teléfono inteligente, cámaras, pantallas u otros dispositivos tecnológicos equivalentes en cuanto a su funcionalidad) de los sistemas de apertura y control de accesos a la vivienda y de otros sistemas que necesiten control personal y la adaptación, cuando existan, a altura no superior a 1,40 m de los dispositivos ya instalados.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización o que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos de la vivienda.

c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el interior de las viviendas.

d) La instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos.

e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

f) Cualquier intervención en el interior de las viviendas que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DBSUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

2. Son actuaciones subvencionables en materia de habitabilidad y sostenibilidad aquellas que se realicen en los elementos de la vivienda que formen parte de la envolvente del edificio en contacto con el exterior o con espacios no habitables cuando cumplan las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación.

mecanismo de identificación (teléfono inteligente, cámaras, pantallas u otros dispositivos tecnológicos equivalentes en cuanto a su funcionalidad) de los sistemas de apertura y control de accesos a la vivienda y de otros sistemas que necesiten control personal y la adaptación, cuando existan, a altura no superior a 1,40 m de los dispositivos ya instalados.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización o que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos de la vivienda.

c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el interior de las viviendas.

d) La instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos.

e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

f) Cualquier intervención en el interior de las viviendas que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DBSUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

2. Son actuaciones subvencionables en materia de habitabilidad y sostenibilidad aquellas que se realicen en los elementos de la vivienda que formen parte de la envolvente del edificio en contacto con el exterior o con espacios no habitables cuando cumplan las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación.

Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los arrendadores de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de las actuaciones, el arrendador deberá mantener la renta de la renta de alquiler durante cinco años en caso de tratarse de una persona física y durante siete en caso de tratarse de una persona jurídica.

Justificación

Incorporamos un apartado de salvaguardas sociales, en línea con lo planteado en el artículo 17.19 de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios (UE) 2024/1275, con el objetivo de evitar procesos de desahucio por rehabilitación.

Artículo 47. Cuantía de las ayudas

Texto original	Texto propuesto
1. En actuaciones en materia de accesibilidad se podrá obtener una ayuda de hasta el 80% del coste de la inversión con el límite de 15.000 euros por vivienda si reside una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %. 2. En actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad mediante intervenciones sobre elementos de la vivienda, que pertenezcan a la envolvente del edificio, se podrá obtener una ayuda de hasta el 40% del coste de la inversión con el límite de 7.500 euros por vivienda. 3. La ayuda a obtener será la suma de la correspondiente a la actuación en materia de accesibilidad y la correspondiente a actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad. 4. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en las viviendas objeto de rehabilitación, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, en expediente aparte, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación, tanto en materia de accesibilidad como en materia de habitabilidad y sostenibilidad. 5. El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos en su caso, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.	1. En actuaciones en materia de accesibilidad se podrá obtener una ayuda de hasta el 80% del coste de la inversión con el límite de 15.000 euros por vivienda si reside una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %. 2. En actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad mediante intervenciones sobre elementos de la vivienda, que pertenezcan a la envolvente del edificio, se podrá obtener una ayuda de hasta el 40% del coste de la inversión con el límite de 7.500 euros por vivienda. 3. La ayuda a obtener será la suma de la correspondiente a la actuación en materia de accesibilidad y la correspondiente a actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad. 4. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en las viviendas objeto de rehabilitación, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, en expediente aparte, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación, tanto en materia de accesibilidad como en materia de habitabilidad y sostenibilidad. El límite planteado para esta ayuda adicional tendrá en cuenta el encarecimiento de los precios de mercado ligados a situaciones excepcionales, adaptándose a las mismas para asegurar su cobertura total de los costes vinculados a las obras. 5. El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos en su caso, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.
Justificación	
Los aumentos de los precios de la construcción entre 2021 y 2023, debidos a las distintas crisis que se sucedieron, fue atípica, como muestra la estadística de la serie sts_copi_q de Eurostat. Los límites rígidos en los costes máximos que se establecieron en los programas de ayudas a la rehabilitación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia dificultaron los procesos de rehabilitación ya puestos en marcha por hogares con rentas medias y los imposibilitaron para hogares con rentas bajas. Adiciones como la propuesta pueden hacer que el Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030 sea más resiliente ante futuras crisis, protegiendo en particular a los hogares en situación de vulnerabilidad.	

Artículo 50. Abono de las ayudas

Texto original	Texto propuesto
Una vez finalizada la actuación y aportada la documentación acreditativa, el órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención. Las comunidades autónomas podrán abonar anticipos o pagos a cuenta a las beneficiarias, siempre y cuando se cumpla que, con carácter previo a la percepción de cualquier parte de la ayuda, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta, la beneficiaria aporte la licencia o autorización municipal que sea precisa para ejecutar la actuación.	Una vez finalizada la actuación y aportada la documentación acreditativa, el órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención. Las comunidades autónomas podrán abonar anticipos o pagos a cuenta a las beneficiarias, siempre y cuando se cumpla que, con carácter previo a la percepción de cualquier parte de la ayuda, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta, la beneficiaria aporte la licencia o autorización municipal que sea precisa para ejecutar la actuación. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de rehabilitación en línea con lo planteado en el artículo 47.4, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla, podrán aportar los anticipos una vez recibida la resolución provisional.
Justificación	
Añadimos la capacidad de conceder anticipos a los hogares en situación de vulnerabilidad con anterioridad a disponer de la licencia de obra o el certificado de inicio de obra. De lo contrario, el pago de inversiones de la actuación, incluidos los tributos y gastos generales inherentes a la actuación mencionados en el artículo 29 no podrán ser afrontados por dichos hogares, al carecer en muchos casos de los ahorros necesarios para afrontarlos. La falta de anticipos es una de las barreras detectadas por el CSCAE y ECODES en su Guía de recomendaciones para la rehabilitación energética en hogares en situación de vulnerabilidad.	

Artículo 51. Plazo para la ejecución de las actuaciones

Texto original	Texto propuesto
El plazo para ejecutar las actuaciones objeto de esta ayuda no podrá exceder de 6 meses desde la fecha de concesión de la ayuda. En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal o autorización administrativa correspondiente se demore y no sea concedida en el plazo de tres meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en el plazo de demora y hasta tres meses como máximo.	El plazo para ejecutar las actuaciones objeto de esta ayuda no podrá exceder de 6 meses desde la fecha de concesión de la ayuda. En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal o autorización administrativa correspondiente se demore y no sea concedida en el plazo de tres meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en el plazo de demora y hasta tres meses como máximo. En el caso en el que la beneficiaria no consiga contratar profesionales para ejecutar las actuaciones en los 2 meses siguientes a la fecha de la concesión de la licencia, el plazo anterior podrá incrementarse en el plazo de demora y hasta tres meses como máximo.
Justificación	
Actualmente, el sector enfrenta una crisis de capacidad que arrastra desde 2008 y es muy difícil conseguir contratar a profesionales que puedan ejecutar actuaciones de rehabilitación porque estos no tienen más capacidad para aceptar nuevos proyectos: tienen poca mano de obra, no consiguen atraer talento cualificado y retenerlo, se enfrentan a muchas jubilaciones en los años que entran y no consideran que haya un marco financiero lo suficientemente estable como para que puedan invertir en ampliar plantilla. Esta situación hace muy corto el plazo para las beneficiarias de las ayudas de poder completar las obras en 6 meses, ya que de media se está demorando unos 2-3 meses en conseguir profesionales y que estos comiencen los trabajos de renovación. Si esta situación de escasez de capacidad no se tiene en cuenta, se creará riesgo para las beneficiarias, que no puedan terminar las obras en plazo, y por lo tanto, cobrar las ayudas, desincentivándoles de pedir las en primer lugar.	

Sección 4.a Ayuda a la rehabilitación de viviendas vacías que se vayan a destinar al alquiler social o asequible

Artículo 52. Objeto y carácter adicional de la ayuda

Texto original	Texto propuesto
Esta ayuda tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas vacías que se vayan a destinar al alquiler social o asequible. Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las mismas personas que lo sean de la ayuda a la rehabilitación integral de edificios de viviendas y de la ayuda a la rehabilitación en las viviendas reguladas, respectivamente, en las secciones 2a y 3a de este capítulo. Podrán recibir una ayuda adicional y expresamente compatible con las reguladas en dichas secciones de hasta 20.000 euros por vivienda, siempre que las viviendas hubieran estado vacías durante el plazo mínimo de dos años desde el momento de concesión de la ayuda y que una vez rehabilitadas se destinen al alquiler social o asequible durante un plazo mínimo de cinco años con rentas en el marco del “Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda”. Es una ayuda adicional de aplicación individualizada a cada vivienda vacía que opte por dicho destino. Su concesión estará condicionada a la inscripción de nota marginal en el Registro de la Propiedad que determine el destino al alquiler durante el referido plazo de cinco años. Este plazo se computará, una vez que hubieren finalizado las obras de rehabilitación, desde la fecha de inscripción de la nota marginal en dicho Registro. Servirá como criterio para la consideración de vivienda vacía el que tuviera regulado la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla o en su defecto el que se acredite con los consumos inherentes al uso de la vivienda durante el referido periodo de dos años.	Esta ayuda tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas vacías que se vayan a destinar al alquiler social o asequible. Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las mismas personas que lo sean de la ayuda a la rehabilitación integral de edificios de viviendas y de la ayuda a la rehabilitación en las viviendas reguladas, respectivamente, en las secciones 2a y 3a de este capítulo. Podrán recibir una ayuda adicional y expresamente compatible con las reguladas en dichas secciones de hasta 20.000 euros por vivienda, siempre que las viviendas hubieran estado vacías durante el plazo mínimo de dos años desde el momento de concesión de la ayuda y que una vez rehabilitadas se destinen al alquiler social o asequible durante un plazo mínimo de siete años con rentas limitadas al valor inferior de la horquilla de precios que proporcione el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda a la referencia catastral de la vivienda arrendada en el marco del “Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda”. Es una ayuda adicional de aplicación individualizada a cada vivienda vacía que opte por dicho destino. Su concesión estará condicionada a la inscripción de nota marginal en el Registro de la Propiedad que determine el destino al alquiler durante el referido plazo de cinco años. Este plazo se computará, una vez que hubieren finalizado las obras de rehabilitación, desde la fecha de inscripción de la nota marginal en dicho Registro. Servirá como criterio para la consideración de vivienda vacía el que tuviera regulado la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla o en su defecto el que se acredite con los consumos inherentes al uso de la vivienda durante el referido periodo de dos años.
Justificación	
La ampliación del plazo mínimo de alquiler de cinco a siete años refuerza el compromiso con la estabilidad residencial y la función social de la vivienda rehabilitada. Asimismo, limitar las rentas al valor inferior de la horquilla del sistema estatal de referencia, vinculado a la referencia catastral, garantiza precios verdaderamente asequibles y ajustados a la realidad económica de los hogares vulnerables. Estos cambios mejoran la eficacia redistributiva de la ayuda y aseguran que las viviendas recuperadas cumplan una función social sostenida en el tiempo en función al coste de rehabilitación subvencionado.	

CAPÍTULO V De la cooperación administrativa para el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

Artículo 99. Órganos de cooperación administrativa para el Plan.

Texto original	Texto propuesto
De conformidad con el artículo 21 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda son órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo y por tanto de cooperación para la consecución de los objetivos de este real decreto: 1. Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo. La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo es el máximo órgano de cooperación, de ámbito sectorial, entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la Administración del Estado. Estará presidida por la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y su vicepresidente o vicepresidenta será designado por los consejeros o consejeras autonómicos con competencias en materia de vivienda y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno. En todo caso se reunirá al menos una vez al año. La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes de la Ley 40/2015 y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento. Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo serán convocadas por la persona que la presida y podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con este real decreto, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias. 2. Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo. La Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo estará constituida por los directores o directoras generales competentes en la materia de cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta y Melilla, y será presidida por la persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Se reunirá al menos una vez al año. 3. Comisión Bilateral de Vivienda y Suelo. La Comisión Bilateral de Vivienda y Suelo estará constituida por la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la persona titular de la Dirección General competente en la materia de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate. Esta comisión será, a su vez, la comisión de seguimiento prevista en los convenios que se	De conformidad con el artículo 21 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda son órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo y por tanto de cooperación para la consecución de los objetivos de este real decreto: 1. Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo. La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo es el máximo órgano de cooperación, de ámbito sectorial, entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la Administración del Estado. Estará presidida por la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y su vicepresidente o vicepresidenta será designado por los consejeros o consejeras autonómicos con competencias en materia de vivienda y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno. En todo caso se reunirá al menos una vez al año. La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes de la Ley 40/2015 y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento. Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo serán convocadas por la persona que la presida y podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con este real decreto, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias. 2. Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo. La Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo estará constituida por los directores o directoras generales competentes en la materia de cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta y Melilla, y será presidida por la persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Se reunirá al menos una vez al año. 3. Comisión Bilateral de Vivienda y Suelo. La Comisión Bilateral de Vivienda y Suelo estará constituida por la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la persona titular de la Dirección General competente en la materia de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate. Esta comisión será, a su vez, la comisión de seguimiento prevista en los convenios que se

suscriban entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan.	suscriban entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan. 4. Instituto de la Vivienda Digna Se establecerá un Instituto de la Vivienda Digna, compuesta por las administraciones vinculadas a la ejecución del Plan Estatal de Vivienda, así como por las entidades locales y las organizaciones de la sociedad civil y del tercer sector vinculadas al sector de la vivienda, asegurando los aprendizajes y mejoras del presente Plan durante la ejecución del mismo y de cara a la redacción de futuros Planes Estatales de Vivienda o de otros documentos normativos relevantes. Se reunirá al menos una vez al año.
Justificación	
Consideramos necesario el establecimiento de un órgano que permita democratizar el seguimiento del Plan, fomentando juicios neutros y no politizados sobre el desempeño del mismo y fomentando la creación de unas lecciones aprendidas duraderas.	

CAPITULO VII De la eficiencia de los recursos públicos

Disposición adicional novena. Salvaguardas sociales.

Texto original	Texto propuesto
	Se establece como requisito para los contratos de arrendamiento que se suscriban sobre viviendas cuya rehabilitación se haya financiado con dichos fondos el establecimiento efectivo, por parte de la comunidad autónoma, de la obligación de que los arrendadores de fincas urbanas sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, de mantener las rentas de alquiler anteriores a la rehabilitación durante un plazo de cinco años si dichos arrendadores son personas físicas y de siete años en caso de tratarse de personas jurídicas.
Justificación	
Incorporamos un apartado de salvaguardas sociales, en línea con lo planteado en el artículo 17.19 de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios (UE) 2024/1275, con el objetivo de evitar procesos de desahucio por rehabilitación.	

Este documento proviene de organizaciones que forman parte y colaboran con la [Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás](#), que une a organizaciones de la sociedad civil para incidir en la necesidad de acelerar la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana en España priorizando el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad.

