



Instrumento de financiación para vivienda asequible en régimen de alquiler

Modalidad I

INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL, E.P.E.
INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA
ASEQUIBLE EN RÉGIMEN DE ALQUILER
MODALIDAD I — PRÉSTAMO PROMOTOR
DOCUMENTO DE CONDICIONES GENERALES DE ELEGIBILIDAD,
ADMISIÓN Y GESTIÓN DE LAS OPERACIONES

ANTECEDENTES

I. El Instituto de Crédito Oficial, E.P.E. (en adelante, «el Instituto» o «el ICO») es una entidad pública empresarial de las previstas en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, adscrita al Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, que tiene naturaleza jurídica de entidad de crédito conforme a la disposición adicional sexta del Real Decreto-ley 12/1995, de 28 de diciembre, y a sus Estatutos, aprobados por el Real Decreto 706/1999, de 30 de abril.

En tal condición, el Instituto está sujeto a la normativa de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito y, en particular, al Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, y a la supervisión del Banco de España. En su condición de entidad financiera promocional del Estado, el Instituto tiene por finalidad el sostenimiento y la promoción de las actividades económicas que contribuyan al crecimiento y a la mejora de la distribución de la riqueza nacional, atendiendo con carácter prioritario a aquellas que, por su trascendencia social, merezcan su fomento.

II. La producción de vivienda asequible en régimen de alquiler presenta en España un fallo de mercado documentado: la rentabilidad de la promoción sobre su coste de producción (*Yield on Cost*) queda, en la generalidad de las localizaciones tensionadas, por debajo de la rentabilidad que el mercado exige al activo estabilizado (*Cap Rate going-in*) incrementada en la prima de promoción, aun cuando el suelo se ceda de forma gratuita. La consecuencia es la infraprovisión persistente del activo: los concursos de suelo quedan desiertos o adjudicados en condiciones que no aseguran la viabilidad de la explotación.

El presente instrumento responde a ese fallo conforme a un principio rector: la ayuda pública se concentra en la fase de promoción, mediante un componente no reembolsable dimensionado *ex ante* contra la brecha de rentabilidad de cada operación, y toda la financiación restante se otorga a precio de mercado.

Junto a esa brecha de rentabilidad existe un fallo específico de financiación. La financiación bancaria ordinaria no ofrece de forma suficiente y estable un producto que cubra, sin solución de continuidad, la construcción, la comercialización, el incremento gradual de la ocupación y la estabilización de la renta neta operativa, ni puede aportar con cargo a su propio balance el componente subvencional necesario para cerrar la brecha.

La ejecución observada hasta la fecha de la vía intermediada de la «Facilidad para promoción de vivienda social» del Plan de Recuperación, muy inferior al volumen previsto pese al aval público gratuito que cubre el 50 % del principal de los préstamos, constituye —en un contexto de demanda de alquiler asequible ampliamente insatisfecha— un indicador adicional de que la mera mitigación del riesgo bancario no genera una oferta de financiación suficiente ni un producto adecuado. La respuesta exige una financiación combinada (*blended finance*) que integre, en un único negocio jurídico y financiero, deuda a precio de mercado y ayuda.

Cuando el préstamo y la subvención se instrumentan separadamente, el financiador descuenta la incertidumbre sobre el otorgamiento definitivo, la cuantía y el calendario de la ayuda, reduciendo su valor efectivo en el análisis de viabilidad. Al reunir las condiciones de entidad de crédito y de entidad pública concedente, el Instituto puede incorporar con certeza el Tramo No Reembolsable desde el origen al análisis de viabilidad y riesgo y acompañar el ciclo completo del activo hasta su estabilización.

III. El instrumento de financiación de la vivienda asequible en régimen de alquiler se estructura en tres modalidades: la Modalidad I o préstamo promotor, que financia la producción del Activo desde el inicio de la promoción hasta el reembolso del TR, ya sea al vencimiento, mediante un Préstamo Amortizante de la Modalidad II con o sin cambio de Control, mediante un Préstamo Bullet cuando concurren sus requisitos específicos, mediante financiación de terceros o con recursos propios; la Modalidad II o facilidad de tenencia, que financia Activos estabilizados mediante un Préstamo Amortizante de acceso general y un Préstamo Bullet sujeto a un Cambio de Control Elegible y a la Vida Remanente exigida; y la Modalidad III o préstamo mixto de promoción y tenencia, destinada al operador que produce el Activo para retenerlo. Este Documento establece las condiciones generales de la Modalidad I. Las Modalidades II y III se rigen por sus respectivos documentos de condiciones generales, sin perjuicio de las reglas de pasarela contenidas en los artículos 65 y 66.

IV. El artículo 1 del Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre, habilita al Instituto, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, para otorgar préstamos con tramos no reembolsables y/o una bonificación parcial del tipo de interés, conforme a la Decisión de Ejecución del Consejo y con los acuerdos de ejecución aplicables. La presente Línea se establece al amparo de dicha habilitación y articula una financiación única cuyo principal se divide en un Tramo Reembolsable y un Tramo No Reembolsable. Desde cada disposición, ambos tramos tienen naturaleza financiera. El contrato prevé la Condonación de la Cuota final del TNR, sujeta a las Condiciones suspensivas de la Condonación. La obligación del Instituto de condonar y el correlativo derecho del Prestatario solo nacerán cuando se cumplan íntegramente dichas Condiciones. La pendencia o la falta definitiva de cumplimiento de las Condiciones suspensivas no afectan a la existencia del crédito correspondiente al TNR ni a su consideración como parte del principal vivo y del activo financiero del Instituto. El Tramo Reembolsable y los productos financieros complementarios se conceden a precio de mercado y no incorporan bonificación parcial del tipo de interés.

Los recursos con los que el Instituto atiende las operaciones de la Línea tienen doble origen. El préstamo promotor y los productos financieros complementarios se conceden con cargo a los recursos propios del Instituto, reforzados mediante la ampliación de capital de 10.891 millones de euros procedente de los préstamos del Plan de Recuperación integrados en el programa España Crece. El Tramo No Reembolsable se financia con cargo a las transferencias no reembolsables de 2.800 millones de euros destinadas a compensar el componente concesional de las operaciones, previstas en el Anexo de la Decisión de Ejecución del Consejo de 13 de enero de 2026.

Estos fondos se mantienen en una cuenta separada y se gestionan por cuenta del programa, sin integrarse en los recursos propios del Instituto durante el período de aplicación de diez años desde su transferencia; los importes que no hubieran sido aplicados al cierre de dicho período se incorporarán entonces a los fondos propios del Instituto. El Tramo No Reembolsable se satisfará con cargo a esa cuenta, por cuenta del beneficiario, en la cuantía necesaria en cada operación. Las solicitudes se atenderán por riguroso orden de admisión a trámite hasta el agotamiento de los límites de la Línea, en los términos de los artículos 5 y 52.

Los límites de la Línea y el mecanismo de reserva por orden de solicitud son comunes a la presente Modalidad y a la Modalidad III —préstamo mixto de promoción y tenencia—, cuya fase de promoción se atiende con los mismos recursos y consume el mismo límite, sin envolverte ni reserva propias.

V. La Condonación potencial de la Cuota final del Tramo No Reembolsable, prevista contractualmente y sujeta al cumplimiento de las Condiciones suspensivas de la Condonación, constituye el componente del instrumento financiero con naturaleza de ayuda de Estado en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. Hasta que se produzca la Condonación, el nominal dispuesto del TNR permanece como parte diferenciada del principal de la financiación y del activo financiero del Instituto. Forman igualmente parte de la Compensación pública total de la Misión, cuando concurren, la Subvención complementaria a que se refiere el artículo 21 y la Ventaja de suelo aportada por la Administración cedente, cada una bajo la responsabilidad de su respectiva entidad concedente.

La cobertura de estas medidas es, exclusivamente, el régimen de los servicios de interés económico general resultante del artículo 106, apartado 2, del Tratado y de la Decisión (UE) 2025/2630 de la Comisión, en cuya virtud la compensación por servicio público queda exenta de la obligación de notificación previa cuando concurren las condiciones que el Título VI de este Documento asegura. El Tramo Reembolsable y los restantes productos del Instituto regulados en este Documento se conceden en condiciones de mercado y quedan, por tanto, fuera del ámbito del artículo 107, apartado 1, del Tratado. El Tipo contractual del TR se determinará mediante la suma del coste de financiación del Instituto, los costes administrativos y de gestión, la pérdida esperada y el coste del capital asignado, y se someterá a la comprobación de Conformidad de Mercado prevista en el artículo 53.

VI. El diseño del instrumento se ajusta al marco prudencial aplicable a las entidades de crédito. Las condiciones de concesión y seguimiento observan las Directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre concesión y seguimiento de préstamos (EBA/GL/2020/06), adoptadas como propias por el Banco de España, y el anejo 9 de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España.

El tratamiento de la exposición se ordena a las condiciones del artículo 126 bis del Reglamento (UE) n.º 575/2013, en la redacción dada por el Reglamento (UE) 2024/1623, y de las Directrices EBA/GL/2025/03 sobre exposiciones de adquisición de terrenos, promoción y construcción de bienes inmuebles residenciales. Sus previsiones específicas para la vivienda pública se aplicarán únicamente cuando concurren sus presupuestos. En particular, la acreditación prudencial de la demanda mediante el exceso de solicitantes sobre la oferta municipal se limitará a proyectos regulados destinados exclusivamente al arrendamiento y no se extenderá a la Parte Vendida de las promociones mixtas, sin perjuicio del análisis de absorción, elegibilidad y solvencia de sus adquirentes.

Las ratios contractuales de Fondos propios computables del artículo 14 toman parcialmente como referencia las categorías de aportaciones admisibles de las Directrices EBA/GL/2025/03, con las especialidades de esta Línea respecto del valor computable del suelo y de las ayudas públicas. Sus denominadores son el Coste de obra y el Coste all-in y no sustituyen el cálculo prudencial separado del capital aportado por el deudor sobre el valor del inmueble terminado ni las restantes comprobaciones exigibles al Instituto.

VII. Todas las operaciones de la Línea están sujetas al principio de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente y, a efectos del etiquetado climático, se adscribirán al campo de intervención 025 ter —nueva construcción energéticamente eficiente— o al campo 025 bis —rehabilitación energética de edificios existentes—, en los términos del artículo 11.

VIII. En su virtud, el órgano competente del Instituto ha aprobado el presente Documento de Condiciones Generales, que se registrará por lo dispuesto en los Títulos y Anexos siguientes.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y naturaleza del Documento

1. Objeto. Este Documento establece las condiciones generales de elegibilidad, admisión y gestión de las operaciones de la Modalidad I —préstamo promotor— del instrumento de financiación de la vivienda asequible en régimen de alquiler del Instituto de Crédito Oficial (en adelante, «la Línea»).

2. Integración contractual. Las condiciones generales de este Documento se integrarán en los contratos de financiación que el Instituto suscriba al amparo de la Línea. Los contratos podrán desarrollar y concretar estas condiciones, pero no podrán contradecirlas ni excepcionarlas, salvo previsión expresa en contrario contenida en este Documento. En caso de discrepancia entre el contrato y el presente Documento, prevalecerá este último.

3. Aprobación individual. La publicación de este Documento no constituye oferta vinculante de financiación. La aprobación de cada Operación queda sujeta a la verificación de la elegibilidad, al resultado del análisis de riesgos y al margen disponible de los límites de la Línea, en los términos de los Títulos II y VIII.

Artículo 2. Definiciones

1. Definiciones. A los efectos de este Documento:

- a) **«Activo»:** el conjunto de viviendas calificadas de protección, con sus anejos, elementos comunes y servicios, promovido y explotado al amparo de una misma Operación, sin perjuicio de la Parte Vendida en el régimen mixto.
- b) **«Acto de atribución»:** el único acto administrativo o título jurídico vinculante mediante el cual la Entidad atribuyente identifica al Beneficiario y le encomienda la Misión. En las Operaciones sobre suelo público será el acto o título de adjudicación del suelo, que incorporará las obligaciones y parámetros establecidos en el pliego; en las Operaciones sobre suelo privado será el convenio del artículo 9.
- c) **«Actuación Originaria»:** la actuación de nueva construcción o de rehabilitación integral que produce el Activo y respecto de la cual se emite la Validación Ambiental. La transmisión, el cambio de Control o una financiación posterior no constituyen una nueva Actuación Originaria.
- d) **«Acuerdo de aprobación»:** la decisión única por la que el Instituto aprueba la Operación y fija sus condiciones particulares conforme al artículo 55.
- e) **«Apoyo público firme»:** el reconocido mediante acto de concesión, convenio suscrito u otro título vinculante, aunque su pago esté diferido o sujeto a justificación. No tienen esta condición la solicitud, la propuesta de resolución, la inclusión en una convocatoria ni la mera previsión presupuestaria.
- f) **«Asset deal»:** la transmisión del Activo terminado por la Sociedad vehículo promotora a la Sociedad vehículo de tenencia del mismo grupo, documentada como primera entrega de edificación.

- g) **«Beneficiario o Prestatario»:** la Sociedad vehículo que ostente en cada momento la posición de Prestataria: inicialmente, la Sociedad vehículo promotora; después del Cierre del Asset deal, la Sociedad vehículo de tenencia subrogada conforme a los artículos 6 y 19. «Solicitante» es quien presenta la solicitud, incluido el promotor o la agrupación aún no constituida en Sociedad vehículo del artículo 6.5.
- h) **«Brecha de rentabilidad»:** la distancia entre el YoC del ejercicio de salida y la suma del Cap Rate going-in de la Zona de renta y del Development Spread. Existe Brecha de rentabilidad cuando el primero es inferior a dicha suma.
- i) **«Cap Rate going-in»:** la tasa de capitalización exigida por el mercado al Activo estabilizado al inicio de su explotación, determinada por Zonas de renta conforme al Anexo III. El valor going-in asociado se obtiene dividiendo el NOI estabilizado por dicha tasa.
- j) **«Cap Rate libre»:** la tasa de capitalización exigida por el mercado al residencial en alquiler libre de la zona, publicada por el Instituto conforme al Anexo III y empleada como referencia para la zonificación y para la determinación del Cap Rate going-in.
- k) **«Carta de Pago»:** el documento final que el Instituto deberá otorgar: (i) cuando hayan sido satisfechos íntegramente el TR, los productos complementarios, los intereses, los gastos y las restantes cantidades exigibles y se hayan cumplido todas las Condiciones suspensivas de la Condonación; o (ii) cuando, no procediendo total o parcialmente la Condonación, la Cuota final haya sido pagada o extinguida por otra causa. En el primer supuesto, la Carta certificará el cumplimiento de todas las Condiciones suspensivas, documentará y perfeccionará la Condonación y, mediante su otorgamiento, extinguirá la Cuota final por el importe condonado. En el segundo, identificará la causa y el importe de la extinción. En ambos casos acreditará el saldo financiero final y constituirá título suficiente para la cancelación de las garantías contractuales, sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades que subsistan por su propia fuente. El consentimiento de cancelación se limitará a las obligaciones y garantías de la Modalidad I y no afectará a las garantías de una financiación posterior que se constituyan, noven, amplíen, ratifiquen o mantengan en la misma unidad de acto.
- l) **«Causa impeditiva de la Condonación»:** cualquiera de las circunstancias tasadas en el artículo 44 que haga definitivamente imposible el cumplimiento total o parcial de las Condiciones suspensivas de la Condonación.
- m) **«Certificado de cumplimiento de las Condiciones materiales»:** el documento emitido por el Instituto como resultado positivo, total o parcial, de la Verificación. Tendrá carácter declarativo y probatorio y no supondrá por sí solo el cumplimiento íntegro de las Condiciones suspensivas, la extinción del TNR, la reducción del principal vivo ni la Condonación.
- n) **«Cierre del Asset deal»:** el único hito en el que se formalizan, de manera simultánea o mediante un mecanismo de cierre que asegure el mismo resultado, el Asset deal, la subrogación de la Sociedad vehículo de tenencia, la ampliación del préstamo, la aplicación de los ratios y del límite de LTV posteriores al cierre, el desembolso de la parte diferida del TNR, el cese de la capitalización de intereses, la dotación de la Cuenta de Reserva y la continuidad o adaptación de las garantías, conforme al artículo 19.
- ñ) **«Compensación pública total»:** la suma, sin duplicidades, de la Ventaja de suelo, la Subvención complementaria, el importe del TNR susceptible de Condonación o ya condonado y los restantes apoyos públicos reconocidos o aplicados a la misma Misión.

- o) **«Condiciones materiales para la condonación del TNR»:** las condiciones de ocupación y, en su caso, ventas; acceso y adjudicación; terminación y calidad; y renta efectivamente aplicada, enumeradas en el artículo 40, que deberán cumplirse dentro de la Ventana de Verificación y se incorporarán expresamente al contrato de financiación.
- p) **«Condiciones suspensivas de la Condonación»:** los requisitos objetivos y acumulativos de cuyo cumplimiento conjunto depende el nacimiento de la obligación del Instituto de condonar la Cuota final y del correlativo derecho del Prestatario a exigir la Condonación: la emisión del Certificado de cumplimiento de las Condiciones materiales; el pago íntegro y efectivo del principal y de los intereses del TR; la inexistencia de una Causa impeditiva de la Condonación; y la inexistencia de una resolución de Recuperación administrativa que la impida total o parcialmente.
- q) **«Condonación del TNR»:** la extinción de pleno derecho, mediante la quita practicada por el Instituto, de la totalidad o de una parte de la Cuota final del TNR una vez cumplidas todas las Condiciones suspensivas de la Condonación. La Condonación materializa la ayuda asociada al TNR, sin perjuicio de la Recuperación administrativa que posteriormente pudiera proceder por causas propias del régimen de ayudas.
- r) **«Convenio institucional»:** el convenio de colaboración previsto en el artículo 46, suscrito antes de la licitación entre el Instituto, la Entidad cedente y, cuando sean distintas, la Comunidad Autónoma y las demás Administraciones, organismos o entidades públicas competentes en materia de vivienda, atribución de la Misión o autorización de las garantías.
- s) **«Coste all-in»:** el coste completo de producción y estructuración intragrupo del Activo, comprensivo del Coste de obra, del coste financiero activable, del margen bruto de promoción de la transmisión intragrupo y del impuesto sobre el valor añadido no recuperable soportado por la Sociedad vehículo de tenencia, conforme al Anexo I. Incluye el suelo únicamente por su valor computable conforme al artículo 14.3. El margen de promoción se computará por su importe bruto y no generará un concepto financiable adicional distinto del previsto en el artículo 12.2.
- t) **«Coste de obra»:** el coste de construcción de la promoción, integrado por:
- (i) el presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación, urbanización, acometidas y, en su caso, demolición, incluidos los gastos generales y el beneficio industrial del contratista;
 - (ii) los honorarios técnicos, estudios previos, control de calidad, organismo de control técnico y costes de gestión imputables al proyecto;
 - (iii) las licencias, tasas y tributos vinculados a la ejecución, incluido el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y los restantes tributos soportados durante la obra; y
 - (iv) las primas de los seguros de construcción exigidos por la Ley 38/1999 y por el artículo 27.
- Quedan excluidos el suelo y su contraprestación, el coste financiero, el impuesto sobre el valor añadido, el margen de promoción de la transmisión intragrupo y los gastos de comercialización.
- u) **«Cuota final del TNR»:** la cuota separada de principal que representa en el cuadro de amortización el importe dispuesto del TNR y que podrá extinguirse por Condonación o resultar exigible en los términos de este Documento.

- v) **«Deuda imputable a la Parte Arrendada»:** la suma del principal vivo del TR, del principal vivo del TNR y de los saldos dispuestos de los productos financieros complementarios que permanezcan después de cada venta y deban atenderse con los flujos o el valor de la Parte Arrendada, conforme al artículo 22.
- w) **«Development Spread»:** la prima económica de promoción, fijada en cien puntos básicos, que opera como umbral de viabilidad y presupuesto de riesgo de la Operación. No forma parte del Tipo contractual.
- x) **«Edificio de consumo de energía casi nulo o EECN»:** el edificio que satisface la definición y los límites de consumo de energía primaria establecidos por la normativa nacional aplicable y, en particular, por el Documento Básico DB-HE del Código Técnico de la Edificación vigente para el proyecto.
- y) **«Entidad atribuyente»:** la Administración o entidad pública que dicta el Acto de atribución. En las Operaciones sobre suelo público será la entidad que adjudique el suelo o el título habilitante; en las Operaciones sobre suelo privado será la Comunidad Autónoma competente.
- z) **«Entidad cedente»:** la Administración o entidad pública titular o gestora del suelo que promueve su licitación o adjudicación para la ejecución de la Operación.
- aa) **«Exposición máxima total del Instituto»:** la suma del Préstamo extendido, de los importes máximos comprometidos de los productos financieros complementarios de los artículos 30 a 34 y del importe máximo de los avales emitidos o comprometidos para la Operación. Se utilizará para analizar conjuntamente la capacidad de reembolso, la concentración, la suficiencia de las garantías y las restricciones de distribución.
- ab) **«Fecha de Fijación»:** la fecha inmediatamente anterior a la formalización en la que se determinan los cuatro componentes del precio, el Tipo contractual y la conclusión final de Conformidad de Mercado de la Operación.
- ac) **«Ficha de determinación ex ante del TNR»:** el documento público que reproduce los datos, hipótesis, parámetros y fórmulas utilizados para determinar el Nivel fijo de compensación y el importe de TNR susceptible de asignación correspondiente a una promoción sobre suelo público, con el contenido mínimo del Anexo XII.
- ad) **«Fondos de Cierre»:** la suma de las disposiciones del Préstamo de la Modalidad II y de sus cofinanciadores, la aportación puente de cierre, las aportaciones permanentes del Grupo de Control o del adquirente y los restantes recursos irrevocablemente disponibles para cancelar el Saldo Reembolsable de la Modalidad I y atender las demás aplicaciones aprobadas en el cierre.
- ae) **«Fondos propios computables»:** las aportaciones efectivamente realizadas, aplicadas, segregadas o irrevocablemente vinculadas a la Operación que asuman una posición económica residual y subordinada respecto del préstamo y que resulten computables conforme al artículo 14. Su cálculo constituye una regla contractual de la Línea y no se identifica necesariamente con los fondos propios contables del Beneficiario ni sustituye al cálculo prudencial que corresponda efectuar al Instituto.
- af) **«Inexistencia de la obligación de condonar el TNR»:** la consecuencia contractual resultante de la falta definitiva de cumplimiento o de la imposibilidad definitiva de cumplir, total o parcialmente, las Condiciones suspensivas de la Condonación, declarada conforme al artículo 44. Respecto del importe afectado, no nace la obligación del Instituto de condonar ni

el correlativo derecho del Prestatario. No afecta a la existencia del crédito correspondiente al TNR, no transforma dicho Tramo en TR y no constituye una nueva financiación ni una Recuperación administrativa.

- ag) «LTV»:** la relación, expresada en porcentaje, entre el principal del Préstamo extendido y el Valor de referencia del Activo. Su límite se fijará en el Acuerdo de aprobación conforme al artículo 14.8.
- ah) «Misión»:** el servicio de interés económico general de provisión de vivienda asequible atribuido al Beneficiario, con el contenido, la duración y las obligaciones establecidos en el Acto de atribución y en el Título VI.
- ai) «Módulo»:** el precio o la renta máximos aplicables a la vivienda protegida conforme a la normativa autonómica y al régimen de calificación de la Operación.
- aj) «Nivel fijo de compensación»:** el importe total de compensación pública, dineraria o en especie, fijado ex ante para la Misión. En las Operaciones sobre suelo público se fijará en el Acto de atribución sobre la base de la Ficha de determinación ex ante del TNR publicada con el pliego; en las Operaciones sobre suelo privado se fijará en el Acto de atribución durante la evaluación de la solicitud. Comprende, sin duplicidades, la Ventaja de suelo, los restantes apoyos públicos y el TNR, con las únicas correcciones admitidas por el artículo 38.4.
- ak) «NOI estabilizado o Renta neta operativa estabilizada»:** el ingreso anual por rentas en situación de Ocupación estabilizada, minorado en los gastos de explotación conforme al Anexo I.
- al) «Ocupación estabilizada»:** la situación en la que las viviendas arrendadas alcanzan y mantienen durante tres meses consecutivos el nivel objetivo del Plan de Negocio Aprobado, que no será inferior al 95 % de las viviendas ofertadas en alquiler. Se acreditará mediante la certificación del Anexo VIII.
- am) «Operación»:** el proyecto determinado financiado al amparo de la Línea, junto con el préstamo promotor, sus productos complementarios, garantías, cuentas, obligaciones de protección y, cuando exista TNR, la Misión.
- an) «Parte Arrendada»:** la fracción del Activo destinada al arrendamiento asequible. En el régimen mixto, constituye el perímetro sobre el que se calcula la Brecha de rentabilidad, una vez imputada la contribución neta de la Parte Vendida.
- ao) «Parte Vendida»:** la fracción de una promoción mixta destinada a la venta a precio no superior al Módulo conforme al artículo 22.
- ap) «Plan de Negocio Aprobado»:** la versión del plan de negocio y del modelo financiero identificada en el Acuerdo de aprobación, incluidas las modificaciones posteriores autorizadas por el Instituto.
- aq) «Préstamo extendido»:** la suma del principal del TR tras la ampliación formalizada en el Cierre del Asset deal y del TNR.
- ar) «Protección permanente»:** el régimen de sujeción de las viviendas de la Operación, sin descalificación por el mero transcurso del tiempo, a las condiciones de vivienda protegida propias de su destino. Respecto de la Parte Arrendada, comprende el mantenimiento del destino al arrendamiento asequible y de las condiciones de renta, acceso, adjudicación, uso y transmisión. Respecto de la Parte Vendida, comprende el mantenimiento del régimen de propiedad protegida, incluidos los requisitos de acceso del adquirente, el destino a residencia

habitual y permanente, el precio máximo legalmente aplicable a la primera y a las posteriores transmisiones y las limitaciones de uso, disposición y descalificación. En las viviendas transmitidas en propiedad superficiaria se mantendrá durante toda la vigencia del derecho y hasta su reversión; en las transmitidas en pleno dominio tendrá carácter indefinido.

- as) «Renta computable»:** la menor entre la Renta máxima aplicable y la Renta de referencia. Se utilizará para calcular la Brecha de rentabilidad y el TNR.
- at) «Renta de referencia»:** la que resulta de aplicar nueve euros por metro cuadrado útil y mes a las viviendas y cinco euros con cuarenta céntimos por metro cuadrado útil y mes a los trasteros y plazas de garaje. Estos importes corresponden al primer año del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y se actualizarán anualmente desde 2027 conforme al IRAV publicado por el Instituto Nacional de Estadística.
- au) «Renta máxima aplicable»:** el menor de los límites de renta jurídicamente vinculantes para la Operación: el Módulo, la renta fijada por el pliego o el convenio y, en suelo privado, la determinada conforme al artículo 8.5.
- av) «Share deal»:** la transmisión a un tercero del control de la sociedad titular del Activo mediante la cesión de las participaciones representativas de su capital, sin transmisión del Activo ni cambio de la identidad de la Sociedad vehículo.
- aw) «Sociedad vehículo»:** cada sociedad de capital de objeto exclusivo constituida para ejecutar la Operación: la Sociedad vehículo promotora, Prestataria inicial, y la Sociedad vehículo de tenencia que, en su caso, se subroga conforme a los artículos 6 y 19.
- ax) «Solicitud Admisible»:** la solicitud que contiene la documentación mínima del artículo 49.2 y permite su admisión a trámite, la asignación de prioridad temporal y la práctica de la reserva cautelar del artículo 52.
- ay) «Solicitud Completa»:** la Solicitud Admisible que contiene toda la información y documentación exigibles conforme al artículo 50 y permite iniciar la evaluación integrada, el Análisis de Riesgos y la Conformidad de Mercado.
- az) «Subvención complementaria»:** la ayuda pública que una Administración distinta del Instituto otorgue para cubrir la misma Brecha de rentabilidad. Tiene prioridad sobre el TNR, se coordina con él conforme al artículo 38.10, computa en la Compensación pública total y se aplica en los términos del artículo 21.2.
- ba) «Tipo contractual»:** el tipo fijo aplicable al TR, determinado individualmente en la Fecha de Fijación conforme al artículo 16 mediante la suma del coste de financiación, los costes administrativos, la pérdida esperada y el coste del capital asignado a la Operación, y sometido a la Conformidad de Mercado del artículo 53.
- bb) «Tipo de Cálculo»:** el tipo fijo utilizado en la Ficha de determinación ex ante del TNR o en el Plan de Negocio Aprobado para calcular el coste financiero activable y el TNR.
- bc) «Tramo No Reembolsable o TNR»:** el segundo tramo del principal del préstamo promotor, representado por la Cuota final del TNR. Desde cada disposición y hasta su pago, Condonación u otra causa de extinción, forma parte del principal vivo de la financiación y del activo financiero del Instituto. Mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas de la Condonación, no devengará interés ordinario ni estará sujeto a amortización periódica.

- bd) «Tramo Reembolsable o TR»:** el componente reembolsable del préstamo promotor, que constituye deuda ordinaria de la Sociedad vehículo en las condiciones de los artículos 14 y 16 a 21.
- be) «Validación Ambiental»:** la conclusión documentada, emitida por el Instituto o por un experto independiente aceptado por este, sobre el cumplimiento del DNSH, el Campo de Intervención, el objetivo energético y el Coeficiente Climático aplicables al Activo y a la Actuación Originaria. Identificará el Activo, la Actuación Originaria, la línea de base, la documentación examinada y la conclusión favorable, y podrá incorporarse por referencia en las solicitudes posteriores de las Modalidades II o III sin reabrir la evaluación material.
- bf) «Valor de referencia»:** el menor entre el valor going-in del Activo, calculado como el NOI estabilizado dividido por el Cap Rate going-in de la Zona de renta, y, cuando exista, el precio de transmisión del control.
- bg) «Ventaja de suelo»:** la diferencia positiva entre el valor de mercado del derecho, concesión, título o pleno dominio efectivamente otorgado y el valor actualizado del precio, canon y demás contraprestaciones satisfechos por el Beneficiario. Se valorará atendiendo a la duración, el destino, las cargas, las limitaciones, las obligaciones de inversión y explotación y la reversión, e incluirá, cuando proceda, la ventaja derivada de actos administrativos específicos de la Operación que incrementen el valor del suelo, con exclusión de los efectos del planeamiento general.
- bh) «Ventana de Verificación»:** el período comprendido entre la fecha en que quede acreditada la finalización de la obra mediante el certificado final de obra o documento equivalente y la fecha de vencimiento del préstamo promotor, durante el cual deberán cumplirse y acreditarse las Condiciones materiales.
- bi) «Verificación de las Condiciones materiales»:** el procedimiento objetivo y reglado mediante el cual el Instituto comprueba si, dentro de la Ventana de Verificación, se han cumplido las Condiciones materiales para la condonación del TNR. No constituye una nueva aprobación de la Operación, no extingue el TNR y no determina por sí sola su Condonación ni su baja como activo financiero.
- bj) «Yield on Cost o YoC»:** el cociente entre la renta neta operativa y el Coste all-in de producción del Activo, referido al ejercicio que corresponda y, en la prueba de viabilidad, al ejercicio de salida conforme al Anexo I.
- bk) «Zona de renta»:** cada nivel territorial de mercado definido en el Anexo III para determinar el Cap Rate libre y el Cap Rate going-in aplicables a la Operación.

2. Uso de los términos. Los términos definidos en este artículo se enuncian entre comillas y se identificarán en el resto del Documento mediante la grafía empleada en su definición, con mayúscula inicial. Las formas plurales conservarán esa grafía. Cuando una expresión se utilice en su sentido común y no en el definido, se escribirá en minúscula. Los términos definidos no llevarán comillas fuera de este artículo; las expresiones en lengua extranjera se escribirán en cursiva. Los términos definidos se emplearán con el mismo significado en los contratos de financiación y en los documentos de garantía. Las magnitudes y fórmulas se desarrollan en el Anexo I.

Artículo 3. Ámbito e instrumento

1. Financiación directa. La Línea instrumenta financiación directa del Instituto, sin mediación de otras entidades de crédito, a favor de Sociedades vehículo que promuevan viviendas de protección destinadas al arrendamiento asequible en los términos del Título II.

2. Una Operación por proyecto. Cada Operación se corresponderá con un proyecto determinado y con una única Sociedad vehículo Prestataria en cada momento, sin perjuicio de la subrogación de la Sociedad vehículo de tenencia prevista en los artículos 6 y 19. Un mismo grupo empresarial podrá ser Beneficiario de varias Operaciones, cada una con su propia Sociedad vehículo, sin perjuicio de los límites de concentración que resulten de la política de riesgos del Instituto.

3. Ciclo financiado. El préstamo promotor cubre la construcción del Activo, su comercialización hasta la Ocupación estabilizada y la tenencia inicial hasta el reembolso o refinanciación del TR o, en su defecto, hasta su vencimiento. La transmisión del Control constituye una posible vía de salida, pero no es requisito para acceder a un Préstamo Amortizante de la Modalidad II.

4. Actuaciones elegibles. La Línea financia tanto la construcción de nuevas promociones como la rehabilitación integral de edificios existentes para su destino al arrendamiento asequible, en los términos de este Documento. Las referencias a la construcción, a la obra o a la edificación comprenden las actuaciones de rehabilitación, conforme al artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre; el contrato adaptará a la naturaleza de la actuación las condiciones técnicas del proyecto, de las licencias, de los seguros y de las certificaciones. En estas actuaciones, las referencias del artículo 14 al suelo comprenden el inmueble existente —suelo y edificación—, cuyo valor computará conforme a su apartado 3, y la documentación se completará con la específica del artículo 50, apartado 12.

Artículo 4. Marco normativo

1. Normas aplicables. Las Operaciones de la Línea se registrarán por el presente Documento, por los contratos que lo desarrollen y por el ordenamiento jurídico aplicable y, en particular:

a) En materia de ordenación y solvencia: el Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, en la redacción dada por el Reglamento (UE) 2024/1623, y en particular su artículo 126 bis; las Directrices EBA/GL/2025/03, sobre exposiciones de adquisición de terrenos, promoción y construcción de bienes inmuebles residenciales; las Directrices EBA/GL/2020/06, sobre concesión y seguimiento de préstamos; y la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, en particular su anejo 9.

b) En materia de suelo, edificación y garantías: la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en particular sus artículos 53 y 54; la Ley Hipotecaria, texto refundido aprobado por el Decreto de 8 de febrero de 1946, en particular su artículo 107.6.º; el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, sobre garantías financieras; la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; y la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

c) En materia de vivienda protegida: la legislación autonómica de vivienda aplicable en el territorio de cada Operación, comprensiva del régimen de calificación, de los Módulos y de las condiciones de uso, destino y transmisión de las viviendas.

d) En materia de ayudas de Estado: respecto del TNR, exclusivamente el régimen de los servicios de interés económico general conforme a la Decisión (UE) 2025/2630 de la Comisión, en los términos del Título VI de este Documento; y, respecto del TR y de los restantes productos financieros, la Comunicación de la Comisión relativa al concepto de ayuda estatal (2016/C 262/01) y la Comunicación relativa a la revisión del método de fijación de los tipos de referencia y de actualización (2008/C 14/02), como referencias para comprobar su conformidad de mercado y la ausencia de ayuda de Estado;

e) En materia de habilitación y régimen específico de los préstamos PRTR con componente concesional: el artículo 1 del Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre; la disposición adicional sexta de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; la Decisión de Ejecución del Consejo de 13 de enero de 2026 y sus modificaciones; los acuerdos de ejecución suscritos entre el Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, el Instituto y, en su caso, otros departamentos ministeriales que actúen como entidades decisoras; y la Orden ECM/728/2026, de 13 de julio.

f) En cuanto al origen PRTR de la Operación, al principio DNSH y al etiquetado climático: el Reglamento (UE) 2021/241 y, en particular, su anexo VI; el artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852; la Guía técnica de la Comisión C/2023/111 sobre la aplicación del principio de no causar un perjuicio significativo; y las obligaciones de gestión, control, información, publicidad y conservación documental de las Órdenes HFP/1030/2021 y HFP/1031/2021.

g) En materia de publicidad de las ayudas: el artículo 20 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y su normativa de desarrollo, en cuanto a la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

2. Pliegos y planes. Los pliegos rectores de las licitaciones y adjudicaciones de suelo integran el régimen jurídico de cada Operación con la naturaleza normativa contractual que les es propia, y los planes de vivienda en cuyo marco se produzca la adjudicación se aplicarán conforme a su naturaleza y rango, reglamentarios cuando así hayan sido aprobados.

3. Referencias normativas. Las referencias de este Documento a normas concretas se entenderán hechas a las disposiciones que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 5. Límites, origen de los fondos y vigencia de la Línea

1. Recursos del préstamo. El préstamo promotor y los productos financieros complementarios del Título V se conceden con cargo a los recursos del Instituto.

2. Recursos del TNR. El Tramo No Reembolsable se financia con cargo a la partida no reembolsable de compensación del componente concesional del programa España Crece, dotada con 2.800 millones de euros conforme al Anexo de la Decisión de Ejecución del Consejo de 13 de enero de 2026. Estos fondos se mantendrán en una cuenta separada y se gestionarán por cuenta del programa, sin integrarse en los recursos propios del Instituto durante el período de aplicación de diez años desde su transferencia. El TNR se desembolsará con cargo a dicha cuenta, por cuenta del Beneficiario, y desde cada disposición tendrá el tratamiento financiero establecido en el artículo 13. La Condonación determinará la aplicación del importe condonado a la partida no reembolsable. Los importes que no hubieran sido aplicados al cierre del período de aplicación se incorporarán entonces a los fondos propios del Instituto.

3. Límites y cómputo. La Línea queda sujeta a dos límites cuantitativos:

- a) **Límite Global.** Un límite global de financiación promotor de 6.250 millones de euros, comprensivo del préstamo promotor —del TR, incluida la ampliación del artículo 19, y del TNR—; y
- b) **Límite TNR.** Dentro del Límite Global, el Límite TNR asciende a 1.000 millones de euros, con cargo a la partida del apartado 2. Las reservas del artículo 52 computarán desde la admisión a trámite.

El Límite Global se consumirá por la suma del principal del TR dispuesto y no amortizado y del TNR efectivamente dispuesto. Las amortizaciones y cancelaciones del TR liberarán Límite Global por su importe. El pago de la Cuota final del TNR después de declarada la Inexistencia de la obligación de condonar liberará Límite Global por el principal efectivamente satisfecho.

La Condonación del TNR no liberará Límite Global ni Límite TNR y su importe no será reutilizable. La Inexistencia total o parcial de la obligación de condonar liberará el Límite TNR por el principal afectado, pero no liberará Límite Global mientras la Cuota final correspondiente permanezca viva como principal financiero.

Liberarán o repondrán los límites correspondientes los importes reservados y no formalizados, los formalizados y finalmente no dispuestos, las reducciones del TNR y los principales recuperados después de la Condonación conforme al artículo 45. La reducción del importe susceptible de Condonación antes de esta se regirá por el párrafo anterior.

4. Productos complementarios. Los productos financieros complementarios del Título V no computan en los límites del apartado anterior ni quedan sujetos a límite agregado de Línea. Su límite es el de cada Operación y se dimensionará por referencia a las necesidades acreditadas de la promoción, conforme a los artículos 30 a 34 y al Anexo IX.

5. Agotamiento. El cómputo de los límites del apartado 3 se efectuará conforme al régimen de reservas del artículo 52. El agotamiento del Límite TNR no impedirá la admisión y tramitación de Operaciones sin dicho Tramo, con cargo al Límite Global, conforme al artículo 52.7; el agotamiento del Límite Global determinará la inadmisión de nuevas solicitudes, sin perjuicio de la lista de espera del artículo 52.6. El agotamiento de cualquiera de los límites no afectará a las Operaciones con reserva practicada ni a la formalización de las ya aprobadas.

6. Plazo de solicitud. El plazo de presentación de solicitudes se abrirá el 1 de septiembre de 2026 y finalizará el 31 de diciembre de 2035 o, si fuera anterior, en la fecha de agotamiento del Límite Global, que el Instituto declarará y publicará conforme al artículo 52.6.

7. Prórroga. La vigencia de la Línea podrá renovarse, por los períodos y con los límites que se determinen, por acuerdo del órgano competente del Instituto. La renovación y los límites resultantes se publicarán en la sede electrónica del Instituto.

8. Coordinación con la Modalidad III. Los límites del apartado 3 y el mecanismo de reserva del artículo 52 son comunes a la presente Modalidad y a la Modalidad III —préstamo mixto de promoción y tenencia—. Las Operaciones de la Modalidad III no disponen de envoltorio ni de reserva propias: su fase de promoción consume el Límite Global y el Límite TNR en los mismos términos del presente artículo, y concurre con las de la presente Modalidad en la única cola de reserva por riguroso orden de admisión a trámite del artículo 52.

El TR de la Modalidad III que subsista tras su paso al componente amortizante liberará límite a medida que amortice. Su TNR se computará, reducirá, condonará y, en su caso, quedará

sujeto a la Inexistencia de la obligación de condonar o a Recuperación administrativa conforme a las reglas equivalentes de su Documento de Condiciones Generales y al presente apartado.

TÍTULO II. ELEGIBILIDAD DEL BENEFICIARIO Y DE LA OPERACIÓN

Artículo 6. Beneficiarios elegibles

1. Sociedades elegibles. Podrán ser Beneficiarias de la Línea las sociedades de capital de objeto exclusivo, con domicilio social en España —que mantendrán durante toda la vida de la Operación—, participadas, directa o indirectamente, por un promotor o grupo promotor que reúna los requisitos del apartado 2, en la doble posición que la estructura de la Operación comporta:

- a) Sociedad promotora.** La Sociedad vehículo promotora, Prestataria inicial de la financiación, cuyo objeto es la promoción del Activo y su transmisión conforme al artículo 19; y
- b) Sociedad tenedora.** La Sociedad vehículo de tenencia, perteneciente al mismo grupo que la anterior, cuyo objeto es la explotación del Activo en arrendamiento y que, al adquirirlo mediante el *Asset deal*, se subroga en la posición de Beneficiaria de la financiación con la ampliación del artículo 19 y las ratios del artículo 14, apartado 8.

2. Capacidad del promotor. El promotor o grupo promotor deberá acreditar experiencia suficiente en la promoción residencial plurifamiliar, entendiéndose por tal la terminación, en los diez años anteriores a la solicitud, de promociones residenciales plurifamiliares por un número de viviendas al menos equivalente al de la Operación propuesta, así como capacidad técnica y de gestión adecuadas a la naturaleza y dimensión del proyecto, acreditada mediante el equipo, los medios y la estructura de gestión aplicados a las promociones de referencia.

Deberá acreditar, además, capacidad financiera suficiente, que el Instituto evaluará sobre elementos definidos: los fondos propios y su relación con el volumen de la Operación; el nivel de endeudamiento y la capacidad de generación de recursos; el historial de cumplimiento frente a entidades financieras y acreedores públicos, incluida la información de la Central de Información de Riesgos del Banco de España; y la ausencia de incidencias relevantes. Sobre estos elementos, el Instituto asignará al promotor o grupo promotor una calificación crediticia interna conforme a su política de riesgos, que condicionará la elegibilidad y las condiciones de la Operación.

La evaluación de la experiencia, de la capacidad y de la solvencia se practicará conforme a las Directrices EBA/GL/2020/06.

3. Prohibiciones. No podrán ser Beneficiarias las sociedades que se hallen en alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Insolvencia.** Encontrarse en situación de concurso o de precurso;
- b) Obligaciones públicas.** No hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social;
- c) Sanciones.** Haber sido sancionadas mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas; o
- d) Titular real.** No tener identificado su titular real conforme a la normativa de prevención del blanqueo de capitales.

Las circunstancias de las letras c) y d), relativas a la honorabilidad, se verificarán respecto del Beneficiario, del promotor o grupo promotor que lo controle y de sus administradores y titulares reales.

Las circunstancias de las letras a) y b), relativas a la situación económica, se verificarán respecto del Beneficiario, del promotor o grupo promotor que lo controle y de las sociedades del grupo que presten garantía o soporte a la Operación, sin extenderse a las demás sociedades del grupo.

La verificación se practicará respecto de cada Sociedad vehículo cuando asuma la posición de Beneficiario.

4. Subrogación de la Tenedora. La subrogación de la Sociedad vehículo de tenencia exigirá el consentimiento del Instituto, que verificará que reúne los requisitos del presente artículo, que se cumplen las condiciones del artículo 14.8 y, en su caso, la condición fiscal presupuesta en el plan de negocio; no constituirá novación extintiva ni alterará las garantías, que subsistirán conforme al artículo 19.

La subrogación comprenderá el préstamo en su integridad, incluido el Tramo No Reembolsable, que conservará su importe y su naturaleza de compensación por servicio público. La transmisión intragrupo del Activo no determinará por sí misma la Inexistencia de la obligación de condonar ni la reducción del importe susceptible de Condonación, ni dará lugar a Recuperación administrativa, sin perjuicio de los controles de los artículos 38 y 42. La Sociedad vehículo de tenencia asumirá las obligaciones vinculadas a la Misión del Título VI y el régimen de Condiciones suspensivas, Verificación, Certificado de cumplimiento, Condonación, Inexistencia de la obligación de condonar y Recuperación del TNR.

Las referencias de este Documento al Beneficiario se entenderán hechas a la Sociedad vehículo que en cada momento ostente la posición de Prestataria.

5. Solicitudes de agrupaciones. Cuando la solicitud se presente por una agrupación de empresas aún no constituida en Sociedad vehículo, la admisión quedará condicionada al compromiso irrevocable de constitución de la Sociedad vehículo promotora con carácter previo a la formalización. La Sociedad vehículo de tenencia podrá constituirse con posterioridad, debiendo hallarse constituida y verificada con carácter previo al Cierre del *Asset deal*.

Artículo 7. Modalidades de suelo elegibles

1. Modalidades admitidas. Serán elegibles las Operaciones que se asienten sobre alguna de las siguientes modalidades de provisión de suelo:

a) Cesión demanial. Concesión de uso privativo del dominio público otorgada al amparo de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y de la legislación autonómica o local de desarrollo, con destino a la construcción y explotación de vivienda protegida en alquiler.

b) Derecho de superficie. Derecho real constituido al amparo de los artículos 53 y 54 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana sobre suelo de naturaleza patrimonial, sea esta originaria o resultante de desafectación administrativa consumada conforme al artículo 81 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. Conforme a la doctrina fijada por la sentencia del Tribunal Supremo 1383/2025, de 30 de octubre, no será elegible el derecho de superficie constituido sobre bienes de dominio público no desafectados; la condición patrimonial del suelo se verificará documentalmente en el expediente jurídico de cada Operación.

c) Pleno dominio. Titularidad dominical del suelo por la Sociedad vehículo, con sujeción de la Operación al régimen de calificación protegida conforme al artículo 8.

2. Exclusiones. No serán elegibles otras modalidades de provisión de suelo distintas de las enumeradas en el apartado anterior y, en particular, la concesión de obra pública de la disposición adicional quincuagésima séptima de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

3. Efectos de la modalidad. La modalidad de provisión de suelo de cada Operación determina el régimen de su garantía hipotecaria (Título IV), el régimen del Cierre del Asset deal y de las transmisiones de control (artículos 19 y 65) y la forma de la atribución del servicio de interés económico general (Título VI).

Artículo 8. Régimen de protección y calificación

1. Calificación y destino. Las viviendas de la Operación deberán contar con calificación de protección otorgada conforme a la legislación autonómica aplicable, con renta o precio máximos no superiores al Módulo vigente en cada momento y con sujeción a los requisitos de acceso, adjudicación, uso, destino, transmisión y descalificación que dicha legislación establezca. La promoción destinará al arrendamiento al menos el 50 % de las viviendas; las promociones mixtas, que destinan la fracción restante a la venta protegida conforme al artículo 22, serán elegibles dentro de dicho límite y únicamente en las modalidades civiles del artículo 7.

2. Duración de la protección. La duración de la sujeción del Activo al régimen de protección se ajustará a las reglas siguientes:

a) Operaciones con TNR. Cuando la Operación comporte Tramo No Reembolsable, la totalidad de sus viviendas quedará sujeta a Protección permanente. En la Parte Arrendada, el régimen exigirá el mantenimiento del arrendamiento asequible y de las condiciones de renta, acceso, adjudicación, uso y transmisión; en la Parte Vendida, cuando exista, exigirá el mantenimiento del régimen de propiedad protegida, incluidos los requisitos de acceso del adquirente, el destino a residencia habitual y permanente, el precio máximo de la primera y de las ulteriores transmisiones y las limitaciones de uso, disposición y descalificación. En las modalidades sobre suelo público, el requisito se entenderá cumplido por la naturaleza demanial del suelo y su reversión o por las obligaciones incorporadas al Acto de atribución y al título del derecho de superficie, oponibles durante toda su vigencia. En las Operaciones sobre suelo privado, se cumplirá mediante la calificación permanente donde la legislación autonómica la establezca o, en su defecto, mediante el convenio del artículo 9, cuya vigencia se extenderá a la vida útil del Activo;

b) Promociones mixtas. En las promociones mixtas del artículo 22, la totalidad de las viviendas quedará sujeta a Protección permanente, comporte o no la Operación Tramo No Reembolsable. La Parte Arrendada conservará permanentemente el destino al arrendamiento asequible y la Parte Vendida conservará el régimen de propiedad protegida en los términos de la definición del artículo 2; y

c) Restantes Operaciones sin TNR. En las restantes Operaciones sin Tramo No Reembolsable, la sujeción tendrá una duración no inferior a veinte años, con independencia de la vida de la financiación.

3. Publicidad registral. La calificación y las limitaciones de disposición inherentes al régimen de protección deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación aplicable.

Cuando la calificación autonómica dure menos que la protección exigida por el apartado 2, el Beneficiario asegurará el mantenimiento de la Protección permanente durante la diferencia temporal. En la Parte Arrendada mantendrá el destino al arrendamiento asequible; en la Parte Vendida, el régimen de propiedad protegida, incluidos los requisitos de acceso, el destino residencial, los precios máximos de las transmisiones posteriores y las limitaciones de uso, disposición y descalificación. En las Operaciones sobre suelo público, estas obligaciones se incorporarán al Acto de atribución y al título de suelo; en las Operaciones sobre suelo privado, al convenio del artículo 9. Cada escritura de primera venta reproducirá las limitaciones aplicables y el Beneficiario promoverá su constancia registral y su vinculación a los sucesivos titulares. Cuando proceda, inscribirá además, a su costa, los contratos de arrendamiento para hacerlos oponibles frente a terceros y al adquirente en caso de transmisión o ejecución, en los términos que fije el contrato.

4. Atribución SIEG. Será requisito de elegibilidad del Tramo No Reembolsable la existencia de un Acto de atribución vigente, en los términos del Título VI.

5. Suelo privado. En las promociones sobre suelo privado —pleno dominio del artículo 7, apartado 1, letra c)—, las viviendas quedan sujetas al régimen de protección conforme a los apartados anteriores; la renta y el precio máximos se determinarán, dentro de dicho régimen, conforme a las reglas siguientes:

- a) Renta máxima.** La Renta máxima aplicable será la menor entre la del Módulo resultante de la calificación y la renta máxima autorizada por la Comunidad Autónoma en los pliegos públicos de provisión de suelo para arrendamiento asequible correspondientes a la zona de la promoción, vigentes o adjudicados en los tres años anteriores a la solicitud;
- b) Precio de venta.** En el régimen mixto, el precio máximo de la primera y de las ulteriores transmisiones será el Módulo autonómico legalmente aplicable a la zona de la promoción y vigente en la fecha de cada transmisión;
- c) Zona equiparable.** A falta de referencias propias de la zona, unas y otras se tomarán de zona equiparable, con equiparación motivada por contraste con la zonificación del Anexo III, propuesta por la Comunidad Autónoma en el convenio del artículo 9 o, en las Operaciones sin convenio, apreciada por el Instituto en la aprobación de la Operación; y
- d) Fecha de referencia.** Las referencias se entenderán vigentes a la fecha de la solicitud y se actualizarán conforme al régimen de la calificación.

Artículo 9. Convenio tripartito de protección en suelo privado

1. Protección. En las Operaciones sobre suelo privado radicadas en territorios cuya legislación no contemple una calificación permanente suficiente para cumplir el artículo 8, la elegibilidad quedará condicionada a la suscripción de un convenio entre el Instituto, la Comunidad Autónoma competente y el Beneficiario, que garantice el mantenimiento del régimen de protección durante el plazo exigido. En las promociones mixtas, el convenio sujetará a la totalidad de las viviendas a Protección permanente, con destino al arrendamiento asequible para la Parte Arrendada y régimen permanente de propiedad protegida para la Parte Vendida.

2. TNR y Acto de atribución. El convenio será condición de la asignación del Tramo No Reembolsable en toda Operación sobre suelo privado. En tal caso constituirá el único Acto de atribución, identificará al Beneficiario y al Activo, fijará el Nivel fijo de compensación y recogerá

el importe de TNR susceptible de asignación determinado conforme al artículo 37.2.b). Su suscripción será requisito previo a la aprobación de la Operación con TNR.

3. Contenido mínimo. El convenio recogerá, además del contenido exigido por el artículo 36: la sujeción de la totalidad de las viviendas al régimen de protección exigible; respecto de la Parte Arrendada, el destino al arrendamiento asequible y la Renta máxima aplicable conforme al artículo 8.5; respecto de la Parte Vendida, los requisitos de acceso del adquirente, el destino a residencia habitual y permanente, el precio máximo de la primera y de las ulteriores transmisiones, las limitaciones de uso, disposición y descalificación y los mecanismos de continuidad registral; el régimen de verificación periódica por la Comunidad Autónoma y de información al Instituto; la obligación del Beneficiario de comunicar simultáneamente a ambos cualquier compensación pública complementaria; las consecuencias del incumplimiento, incluidas la Inexistencia de la obligación de condonar y la Recuperación administrativa; y los mecanismos de coordinación con el Instituto.

4. Desembolso. La suscripción y vigencia del convenio constituirán condición precedente del primer desembolso conforme al artículo 57.

Artículo 10. Proyecto elegible y estudio de viabilidad

1. Identificación del proyecto. La solicitud deberá referirse a un proyecto determinado, definido mediante: el proyecto técnico —básico o de ejecución— visado; el título habilitante urbanístico obtenido o en tramitación, con acreditación de su estado; y el calendario previsto de ejecución, comercialización y estabilización.

2. Presupuesto cerrado. El presupuesto del proyecto será cerrado y comprenderá una partida de contingencia no inferior al 5 % del Coste de obra y, en las actuaciones de rehabilitación, no inferior al 10 %, en atención al riesgo de vicios ocultos del edificio existente. El presupuesto se acompañará del contrato de obra o, en su defecto, de una oferta vinculante del contratista en los términos del artículo 26.

3. Plan de negocio. El plan de negocio de la explotación en arrendamiento constituye el núcleo del estudio de viabilidad y comprenderá, como mínimo:

- a) Ingresos.** El cuadro de rentas por tipología, con la Renta máxima aplicable y, en su caso, la renta comprometida inferior; el régimen de actualización de las rentas; la Ocupación estabilizada objetivo; los ingresos accesorios; y el calendario de comercialización hasta la estabilización, con las hipótesis mensuales de absorción. En las Operaciones con TNR, la renta comprometida no podrá superar la Renta de referencia y deberá constar en el Plan de Negocio Aprobado y en el Acto de atribución durante toda la Misión. En las Operaciones sin TNR podrá utilizarse una renta superior, siempre que no exceda de la Renta máxima aplicable;
- b) Demanda.** La acreditación de la demanda de arrendamiento asequible del ámbito mediante los registros públicos de demandantes y la relación entre demanda y oferta del municipio, así como la renta de mercado comparable de la localización y la posición del Módulo respecto de ella, como contraste de la absorción prevista. En los proyectos regulados destinados exclusivamente al arrendamiento, esta información podrá utilizarse, cuando concurren los requisitos de las Directrices EBA/GL/2025/03, a los exclusivos efectos prudenciales del artículo 126 bis del Reglamento (UE) n.º 575/2013, sin sustituir el análisis económico y comercial de la absorción;

- c) **Gastos de explotación.** Los gastos de explotación, desglosados por partidas —comunidad, tributos, gestión, seguro de impagados, conservación con su provisión de reposición, rotación y suministros no repercutidos—, con distinción de los repercutibles al arrendatario y expresión de su proporción sobre el ingreso bruto efectivo, y con conservación y reposición coherentes con el plan de mantenimiento del artículo 50, apartado 6, letra i);
 - d) **NOI.** La Renta neta operativa estabilizada y la del ejercicio de salida, reproducibles en el modelo financiero del artículo 50, apartado 7;
 - e) **Métricas de financiación.** La cobertura de intereses desde el Cierre del *Asset deal* y su evolución durante la tenencia inicial; la relación entre los Fondos propios computables y el Coste de obra antes de la subrogación y entre dichos Fondos y el Coste *all-in* después de esta; la relación entre el Préstamo extendido y el valor *going-in* del Activo; y la capacidad prevista de cancelar el TR al vencimiento conforme a la estrategia de reembolso;
 - f) **Valoración y estrategia de reembolso.** El Cap Rate *going-in* de la zona conforme al Anexo III, el valor *going-in* resultante, la relación prevista entre el saldo de la financiación al vencimiento y dicho valor, y una estrategia documentada de reembolso que podrá comprender un Préstamo Amortizante de la Modalidad II sin cambio de Control, un Préstamo Amortizante o Bullet después de un cambio de Control cuando proceda, financiación privada, recursos propios o una combinación de estas fuentes; y
 - g) **Sensibilidades.** La renta, administrativamente determinada por el Módulo e indexada conforme al régimen aplicable, no exigirá escenarios de caída de precios de alquiler; los escenarios versarán sobre la Ocupación estabilizada, el retraso de la comercialización, la morosidad, los gastos de explotación, los costes y plazos de construcción y el Cap Rate de salida, con expresión de su efecto sobre la cobertura y sobre el valor.
- 4. Regla de viabilidad.** Sobre las magnitudes del apartado anterior, la viabilidad de la Operación se verificará mediante la regla de viabilidad del Anexo I: el *Yield on Cost* del ejercicio de salida, calculado sobre el Coste *all-in* minorado en el Tramo No Reembolsable y en los restantes apoyos públicos dinerarios aplicados a la misma Brecha de rentabilidad, deberá alcanzar la suma del Cap Rate *going-in* de la zona y del *Development Spread*. La superación de la regla es condición de elegibilidad de la Operación y constituye la base del dimensionamiento del Tramo conforme al artículo 15.
- 5. Promociones mixtas.** En las promociones mixtas del artículo 22, el estudio de viabilidad se ajustará además a las reglas siguientes:
- a) **Segmentación.** El plan de negocio se presentará segmentado por fracciones, con imputación de costes e ingresos a la Parte Arrendada y a la Parte Vendida conforme a la metodología del Anexo I; la regla de viabilidad del apartado 4 y las fórmulas del Anexo I se aplicarán exclusivamente sobre la Parte Arrendada;
 - b) **Precio de venta.** Los precios de venta se hallan determinados de antemano por el régimen de protección: el Módulo aplicable opera como precio máximo de toda venta y, en los ámbitos en los que la demanda registrada de vivienda protegida excede de la oferta, como precio efectivo de realización; esta determinación administrativa del precio reduce significativamente el riesgo de precio de la fracción destinada a la venta y concentra su riesgo principal en el calendario de absorción y en la elegibilidad de los adquirentes, y así se reflejará en el análisis conforme a las letras siguientes;
 - c) **Plan de ventas.** El plan de ventas expresará el número y la tipología de las viviendas destinadas a la venta, el Módulo aplicable y su fecha de referencia, el calendario y el ritmo de absorción previstos y los costes de comercialización, así como el nivel de preventas

comprometido y su acreditación mediante contratos con cantidades anticipadas garantizadas conforme al artículo 22, apartado 5;

- d) Sensibilidades.** El análisis de sensibilidad del apartado 3 incorporará sensibilidades sobre el ingreso neto efectivo dentro del límite del Módulo y se centrará especialmente en el retraso y en la paralización parcial de las ventas, con indicación de su efecto sobre el servicio de la financiación y de las medidas de cobertura previstas, en particular la línea de circulante del artículo 32 y el soporte del artículo 26, apartado 3;
- e) Preventas y demanda.** La demanda registrada del municipio podrá ponderarse como indicador de absorción y para modular el nivel de preventas exigible. No sustituirá, total ni parcialmente, a las preventas ni dispensará del análisis del calendario de ventas, de la elegibilidad y solvencia de los adquirentes y de su acceso a financiación hipotecaria. La previsión prudencial de las Directrices EBA/GL/2025/03 para proyectos regulados destinados exclusivamente al arrendamiento no se extenderá a la Parte Vendida de las promociones mixtas;
- f) Valores de venta y cancelación.** El estudio fijará los valores mínimos de venta y los importes de cancelación por vivienda, coherentes con la amortización obligatoria del artículo 22, apartado 3, y con la distribución de la responsabilidad hipotecaria del artículo 24, apartado 5, y la valoración de la fracción destinada a la venta tomará el Módulo como precio máximo de realización; y
- g) Control del Módulo.** El Instituto comprobará el cumplimiento de la restricción de precio en cada venta: ningún contrato ni escritura podrá superar el Módulo vigente, sin perjuicio del visado autonómico de los contratos cuando proceda; la información del artículo 60 incluirá el contraste de los precios escriturados con el Módulo; y su superación constituirá incumplimiento grave a los efectos del artículo 64, apartado 1, letra e). El seguimiento del plan de ventas durante la vida de la Operación se regirá por el artículo 60 y por el anejo 9 de la Circular 4/2017 del Banco de España.

Artículo 11. Sostenibilidad ambiental, principio DNSH y etiquetado climático

1. Condición de elegibilidad. El cumplimiento del principio de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente constituye requisito esencial de elegibilidad de toda Operación de la Línea. Se aplica a la financiación en su conjunto, incluidos el Tramo Reembolsable, el Tramo No Reembolsable y los productos financieros complementarios vinculados al proyecto, y deberá mantenerse durante la ejecución de la actuación financiada. Solo serán elegibles las Operaciones que, según la naturaleza de la actuación, cumplan íntegramente las condiciones del campo de intervención 025 ter o del campo de intervención 025 bis establecidas en los apartados 5 y 6; en otro caso, la financiación no podrá ser aprobada ni formalizada.

2. Evaluación DNSH. La evaluación se realizará conforme al artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852 y a la Guía técnica de la Comisión C/2023/111, atendiendo al ciclo de vida de la actuación, a sus efectos directos y a sus efectos indirectos primarios razonablemente previsibles. El proyecto no causará un perjuicio significativo a ninguno de los seis objetivos medioambientales: mitigación del cambio climático; adaptación al cambio climático; uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos; economía circular; prevención y control de la contaminación; y protección y restauración de la biodiversidad y los ecosistemas.

3. Exclusiones y cumplimiento legal. No serán elegibles las actividades ni los activos excluidos por el anexo I de la Orden ECM/728/2026. El Beneficiario acreditará el cumplimiento de la legislación ambiental nacional y de la Unión, de las evaluaciones de impacto, autorizaciones y

permisos exigibles y de las medidas de prevención, mitigación, seguimiento y reparación que resulten del análisis ambiental.

4. Condiciones ambientales mínimas. Todo proyecto cumplirá, como mínimo, las condiciones siguientes:

- a) Residuos.** Preparación para la reutilización, el reciclado o la recuperación de otros materiales de al menos el 70 % en peso de los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados, excluido el material natural de la categoría 17 05 04 de la Lista Europea de Residuos;
- b) Prevención y demolición.** Prevención de residuos, demolición selectiva cuando proceda, clasificación preferente en origen y retirada segura de materiales peligrosos;
- c) Amianto.** Identificación y retirada del amianto por empresa autorizada conforme al Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo;
- d) Diseño circular.** Diseño favorable a la eficiencia en el uso de recursos, la adaptabilidad, la flexibilidad y el desmontaje, con referencia a la norma ISO 20887 o estándar equivalente;
- e) Riesgo climático.** Evaluación de los riesgos climáticos físicos relevantes y adopción de medidas de adaptación proporcionadas; y
- f) Equipos fósiles.** Ausencia de adquisición, instalación o sustitución financiada de calderas, equipos de producción térmica o sistemas de climatización alimentados por combustibles fósiles. En rehabilitación, una instalación preexistente que no sea objeto de financiación solo podrá mantenerse si el informe ambiental motiva su compatibilidad con el DNSH y con el objetivo energético.

5. Nueva construcción: campo 025 ter. Las actuaciones de nueva construcción se adscribirán al campo de intervención 025 ter. El edificio tendrá una demanda de energía primaria al menos un 20 % inferior al requisito nacional aplicable a los EECN. A efectos de su acreditación mediante la metodología española y salvo criterio técnico vinculante distinto, el consumo de energía primaria no renovable del proyecto, $C_{p,nren}$, no excederá del 80 % del límite establecido por el apartado HE 0 del Documento Básico DB-HE del Código Técnico de la Edificación aplicable por razón de la fecha de solicitud de la licencia. El coeficiente climático será del 40 %.

6. Rehabilitación: campo 025 bis. Las actuaciones de rehabilitación integral de edificios existentes se adscribirán al campo de intervención 025 bis y producirán una reducción de al menos el 30 % del consumo de energía primaria no renovable respecto del estado anterior a la intervención, acreditada con una metodología homogénea antes y después de la actuación. El coeficiente climático será del 100 %.

7. Acreditación. El cumplimiento energético se acreditará *ex ante* mediante el certificado o cálculo energético del proyecto, la línea de base, la memoria técnica y, en rehabilitación, el certificado del estado inicial; y *ex post* mediante el certificado de eficiencia energética del edificio terminado, suscrito por técnico competente y registrado ante la Administración autonómica, junto con la comparación efectuada con el mismo programa reconocido cuando exista medición antes y después. El Instituto validará la documentación directamente o mediante asistencia técnica independiente. El Acuerdo de aprobación identificará el campo de intervención aplicable y el objetivo energético exigible.

8. Validación Ambiental. Concluida favorablemente la comprobación, el Instituto emitirá o incorporará al expediente una Validación Ambiental que identifique el Activo, la actuación financiada, el Campo de Intervención, la línea de base, el objetivo energético, el Coeficiente

Climático, la documentación examinada y la conclusión sobre el DNSH. La Validación Ambiental podrá incorporarse por referencia en una solicitud posterior de las Modalidades II o III respecto del mismo Activo y de la misma actuación, sin repetir ni reabrir la evaluación material, sin perjuicio de comprobar su identidad, trazabilidad y la ausencia de modificaciones relevantes.

TÍTULO III. PERÍMETRO, ESTRUCTURA Y CICLO FINANCIERO DEL PRÉSTAMO PROMOTOR

Artículo 12. Gastos financiables y conceptos no financiables

1. Costes de obra. Serán financiables con cargo al préstamo promotor los conceptos que integran el Coste de obra conforme al artículo 2 y el coste financiero activable devengado hasta el Cierre del *Asset deal*.

2. Conceptos del Cierre del *Asset deal*. Con ocasión de la ampliación formalizada en el Cierre del *Asset deal* serán además financiables el margen bruto de promoción de la transmisión intragrupo, en los términos del canon del Anexo I, y el impuesto sobre el valor añadido no recuperable soportado por la Sociedad vehículo de tenencia en la primera entrega. Los intereses capitalizados conforme al artículo 17 ya estarán incorporados al principal y al Coste all-in: su consideración en el precio o en la base económica del cierre no dará lugar a una segunda disposición ni a un doble cómputo.

3. Fuentes y usos. El cuadro de fuentes y usos identificará separadamente el Coste de obra, el coste financiero activable, el margen bruto, el impuesto sobre el valor añadido no recuperable, el principal ya incorporado por capitalización y la parte adicional efectivamente desembolsable. Una misma partida no podrá financiarse dos veces ni registrarse simultáneamente como uso ya satisfecho y como nueva disposición.

4. Exclusiones. No serán financiables en ningún caso:

- a) la adquisición del suelo, cualquiera que sea la modalidad de provisión y la forma de la adquisición;
- b) el canon o contraprestación que, en su caso, grave la cesión del suelo público;
- c) los recargos y sanciones tributarias y cualesquiera tributos no expresamente incluidos en el Coste de obra o en el apartado 2;
- d) los gastos devengados con anterioridad a la fecha de la solicitud, salvo los costes técnicos y de licencias necesarios para la definición del proyecto; y
- e) cualesquiera partidas ajenas al proyecto, no justificadas documentalmente, artificiosas o destinadas a retiradas de capital o Distribuciones.

5. IVA recuperable. El impuesto sobre el valor añadido soportado recuperable no es gasto financiable del préstamo, sin perjuicio de su financiación transitoria mediante la línea prevista en el artículo 31.

Artículo 13. Estructura financiera y naturaleza de los tramos

- 1. Financiación única.** El préstamo promotor se instrumentará en un único contrato y tendrá un único principal, dividido en TR y TNR a efectos de precio, vencimiento, garantías, gestión de riesgos y régimen de ayudas.
- 2. TR.** El TR constituye la parte del principal sujeta a interés ordinario y a reembolso en las condiciones de los artículos 14 y 16 a 21.
- 3. TNR.** El TNR constituye desde cada disposición el segundo tramo del principal, forma parte del activo financiero del Instituto y se refleja separadamente mediante la Cuota final del TNR.
- 4. Nacimiento condicionado de la obligación de condonar.** El contrato preverá la Condonación de la Cuota final. La obligación del Instituto de condonar y el correlativo derecho del Prestatario solo nacerán cuando se cumplan conjuntamente las Condiciones suspensivas del artículo 43. La condición suspensiva afecta exclusivamente al nacimiento de dicha obligación y derecho; no afecta al nacimiento ni a la existencia del crédito correspondiente al TNR.
- 5. Pendencia.** Mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas, la Cuota final no estará vencida, no devengará interés ordinario ni estará sujeta a amortización periódica. La Inexistencia de la obligación de condonar producirá los efectos financieros previstos en los artículos 16.9 y 44, sin alterar la identificación del TNR como segundo tramo.
- 6. Registro y comunicación.** El Instituto identificará separadamente el TR y el TNR en su contabilidad, en sus registros de gestión y riesgo y en sus comunicaciones regulatorias, incluida la Central de Información de Riesgos. La emisión del Certificado no determinará la baja del TNR; esta solo se producirá por su Condonación, pago u otra causa de extinción.
- 7. Préstamo extendido.** El Préstamo extendido será la suma del principal del TR resultante del Cierre del *Asset deal* y del TNR.

Artículo 14. Importe del préstamo, Fondos propios computables y límites sobre coste y valor

- 1. Fondos propios durante la promoción.** Hasta el Cierre del *Asset deal*, los Fondos propios computables deberán representar en todo momento al menos el veinticinco por ciento del Coste de obra aprobado. Las disposiciones destinadas a financiar el Coste de obra, integradas por TR y TNR, no podrán exceder del cien por cien de dicho Coste. Ambas reglas se comprobarán en la aprobación, antes del primer desembolso y con ocasión de cada disposición.
- 2. Suelo no financiable.** El préstamo no financiará la adquisición del suelo, el canon ni ninguna otra contraprestación por su provisión. Esta exclusión alcanza a toda forma de adquisición, directa o indirecta, y opera tanto sobre el destino de los fondos como sobre la determinación de los conceptos financiados.
- 3. Valor computable del suelo.** El suelo y, en su caso, sus mejoras computarán como Fondos propios computables únicamente por el valor que el Beneficiario haya invertido efectivamente en ellos:
 - a) Adquisición onerosa.** Si el Beneficiario o su grupo adquirieron el suelo a título oneroso y en condiciones de mercado, computará su valor de tasación conforme a la Orden

ECO/805/2003, sin exceder del coste de adquisición cuando la compra se hubiera producido dentro de los tres años anteriores a la solicitud o entre partes vinculadas; y

- b) Aportación pública.** Si el suelo, el derecho de superficie, la concesión o el título equivalente se reciben gratuitamente o por precio o canon inferior al de mercado, computarán, como máximo, el precio, los cánones y las restantes contraprestaciones económicas efectivamente satisfechos por el Beneficiario hasta la fecha de cálculo. Las contraprestaciones futuras no computarán hasta su pago efectivo.

La diferencia positiva entre el valor de mercado del derecho o título otorgado y dichas contraprestaciones constituirá la Ventaja de suelo. Su valoración atenderá a la duración, al destino protegido, a las cargas y limitaciones, a las obligaciones de inversión, conservación y explotación, a la transmisibilidad y a la reversión.

La Ventaja de suelo incluirá, cuando proceda, la derivada de actos administrativos específicos de la Operación que incrementen el valor del suelo. No incluirá los efectos del planeamiento general aplicable con carácter general.

La Ventaja de suelo se determinará ex ante conforme al artículo 38. En suelo público se fijará en el Acto de atribución sobre la base de la Ficha de determinación ex ante del TNR; en suelo privado, en el convenio del artículo 9. Constituirá compensación pública en especie, no computará como Fondos propios ni como gasto financiable y se reconciliará con el Nivel fijo y el TNR residual.

4. Composición. Podrán integrar los Fondos propios computables, por su importe efectivamente aportado, aplicado, segregado o comprometido irrevocablemente a la Operación:

- a) el efectivo invertido en la Operación o depositado en sus cuentas y segregado de los restantes activos del Beneficiario;
- b) los costes de desarrollo o construcción directamente satisfechos con recursos distintos del préstamo;
- c) los activos líquidos, libres de cargas y fácilmente realizables, vinculados y comprometidos irrevocablemente para atender los costes;
- d) el suelo y sus mejoras, exclusivamente por el valor computable del apartado 3; y
- e) **las ayudas y subvenciones distintas del TNR que puedan computar conforme al apartado 5.**

Todas las aportaciones permanecerán económicamente subordinadas al préstamo y afectas a la Operación. No computarán importes financiados mediante deuda frente a socios o empresas del grupo, salvo subordinación contractual equivalente a capital de riesgo y autorización expresa del Acuerdo de aprobación.

5. Ayudas públicas. El TNR no computará en ningún caso como Fondos propios, por formar parte del principal hasta su pago, Condonación u otra causa de extinción. Tampoco computarán la Ventaja de suelo ni la Subvención complementaria y los restantes apoyos públicos por la parte necesaria para cubrir la Brecha de rentabilidad e integrada en el Nivel fijo de compensación.

La parte de una ayuda pública distinta del TNR que exceda de la necesaria para cerrar la Brecha podrá computar cuando haya sido efectivamente pagada, aplicada a costes incurridos o irrevocablemente segregada; su régimen permita dicha aplicación; permanezca disponible

y subordinada; y no exista doble financiación ni doble cómputo. La mera solicitud, propuesta, inclusión en convocatoria o previsión presupuestaria no será computable.

6. Fuentes y usos y prohibición de doble cómputo. El Acuerdo de aprobación y el Plan de financiación identificarán qué parte de los Fondos propios está formada por suelo, costes ya satisfechos, efectivo segregado, activos líquidos y aportaciones pendientes. Cada coste tendrá una fuente definitiva de financiación. Una misma partida no podrá computar simultáneamente como coste satisfecho con Fondos propios y como uso financiado por el préstamo; las disposiciones se conciliarán con los pagos y aportaciones efectivamente realizados.

7. Mantenimiento, minoraciones y déficit. Los Fondos propios computables se minorarán por las cantidades retiradas, reembolsadas o distribuidas y por los sobrecostes o déficits de terminación no cubiertos por nueva aportación, la línea de sobrecostes u otra fuente autorizada. Si la ratio descendiera por debajo del veinticinco por ciento en cualquier momento, quedarán suspendidas las Distribuciones y las disposiciones pendientes hasta su restitución. La falta de restitución dentro del plazo fijado producirá los efectos del artículo 64.1.i).

8. Límites desde el Cierre del *Asset deal*. Desde la efectividad del Cierre:

- a) el Préstamo extendido no podrá exceder del setenta y cinco por ciento del Coste all-in;
- b) los Fondos propios computables no podrán ser inferiores al veinticinco por ciento del Coste all-in;
- c) el LTV no podrá exceder del porcentaje máximo que determine el Acuerdo de aprobación, atendiendo al Análisis de Riesgos y a la estrategia de reembolso; y
- d) la composición y el valor de los Fondos propios se determinarán conforme a los apartados 3 a 7.

El cumplimiento se verificará en el Cierre, con ocasión de cada venta o liberación de garantía y siempre que se actualice la tasación o se modifique materialmente la estructura financiera.

9. Tratamiento prudencial. Las ratios anteriores son condiciones contractuales de aportación, apalancamiento y valor. No sustituyen el cálculo separado del capital aportado por el deudor sobre el valor del inmueble terminado ni las restantes comprobaciones exigibles conforme al artículo 126 bis del Reglamento (UE) n.º 575/2013 y a las Directrices EBA/GL/2025/03.

Artículo 15. Régimen financiero del Tramo No Reembolsable

1. Naturaleza. El TNR forma parte del principal del préstamo y se representa mediante una Cuota final separada. La ayuda asociada se materializa mediante la Condonación de esa Cuota. La obligación del Instituto de condonar y el correlativo derecho del Prestatario solo nacerán si se cumplen todas las Condiciones suspensivas del artículo 43. Mientras permanezcan pendientes, el TNR no devengará interés ordinario ni comisión y no estará sujeto a amortización periódica.

2. Límite máximo. El TNR no excederá del 30 % del Préstamo extendido. Si el importe necesario para cerrar la Brecha de rentabilidad excediera de ese límite, la Operación no será elegible, salvo que el exceso quede cubierto por Subvenciones complementarias u otras compensaciones computables conforme al artículo 38, adjudicadas en firme al Beneficiario antes de la aprobación de la financiación, o que se reconduzca al régimen mixto del artículo 22. A estos efectos, solo se computarán los Apoyos públicos firmes.

3. Disposición y destino. El TNR se destinará exclusivamente al pago de los conceptos financiados conforme a los artículos 12, 14 y 18, computado el suelo únicamente por su valor computable conforme al artículo 14.3.

Durante la construcción se desembolsará en primer lugar la parte del TNR correspondiente a esa fase, aplicada a las certificaciones en los términos del artículo 18, y solo tras su agotamiento se dispondrá el TR. En ningún caso el desembolso del TNR se anticipará al avance certificado de la obra.

Con ocasión del Cierre del *Asset deal* se desembolsará la parte diferida del TNR total aprobado correspondiente a los conceptos del artículo 12.2, dentro del límite del apartado 2.

Artículo 16. Tipo de interés, devengo y comisiones

1. Tipo contractual. El TR devengará un tipo de interés fijo, determinado individualmente para cada Operación en la Fecha de Fijación. No se formará mediante la adición de un margen a un índice externo ni quedará sujeto a un mínimo o máximo predeterminado. Resultará exclusivamente de la suma de los cuatro componentes del apartado 2 y permanecerá invariable durante toda la vida del TR.

2. Componentes. El Tipo contractual incorporará:

- a) Coste de financiación.** El coste soportado por el Instituto para obtener y mantener los recursos aplicados a la Operación durante la vida prevista del TR, atendiendo al calendario de disposiciones, la duración y, cuando proceda, los costes de liquidez y cobertura;
- b) Costes administrativos.** Los costes imputables a la originación, estructuración, evaluación, aprobación, formalización, desembolso, administración, seguimiento y recuperación;
- c) Pérdida esperada.** La estimación de la pérdida crediticia durante la vida del TR, atendiendo a la solvencia, los riesgos de construcción, comercialización y salida, la estructura, las garantías y las recuperaciones previsibles; y
- d) Coste de capital.** El coste del capital regulatorio y económico asignado para cubrir pérdidas inesperadas y los restantes riesgos asumidos, incluida la remuneración exigida al capital, que nunca será inferior al rendimiento de las Obligaciones del Estado a diez años.

Cada componente se expresará como tasa anual equivalente sobre el saldo esperado del TR. Su suma determinará el Tipo contractual.

3. Metodología. Los componentes se calcularán conforme a metodologías aprobadas y vigentes en la Fecha de Fijación, basadas en información objetiva, aplicadas de forma coherente, adaptadas al perfil temporal, sin doble cómputo y plenamente trazables. El expediente identificará la cuantía o tasa de cada componente y la versión metodológica empleada. Las revisiones tendrán efectos exclusivamente prospectivos.

4. Tipo de Cálculo. Para determinar ex ante el coste financiero activable, la Brecha de rentabilidad y el TNR se utilizará el Tipo de Cálculo, estimación provisional del futuro Tipo contractual mediante los mismos cuatro componentes. En suelo público se fijará antes del pliego con hipótesis prudentes y estandarizadas; en suelo privado, durante la evaluación. No constituye oferta, no confiere derecho a contratar, no opera como mínimo o máximo y su diferencia con el Tipo contractual no dará lugar al recálculo ni al incremento del TNR.

Antes de formalizar, el Instituto comprobará que la Operación conserva viabilidad y capacidad de reembolso al Tipo contractual. Cuando no las conserve, el Solicitante deberá reducir el TR, aportar Fondos propios adicionales o adaptar la estructura, sin incremento del TNR.

5. Devengo y pago. Los intereses del TR se capitalizarán hasta el Cierre del *Asset deal* y, desde este, se liquidarán y pagarán por mensualidades vencidas conforme al artículo 17.

6. Comisiones. El préstamo promotor no devengará comisiones de apertura, estudio, disponibilidad o no disposición. Tampoco devengarán comisión ni compensación las amortizaciones obligatorias, las practicadas con la Subvención complementaria, las efectuadas con el producto de las ventas y las cancelaciones por causa no imputable al Prestatario.

La cancelación anticipada voluntaria devengará exclusivamente la compensación por coste de ruptura prevista en el artículo 63 y en el Anexo IV. Las modificaciones solicitadas solo podrán dar lugar a la repercusión del coste efectivo, externo y documentado directamente ocasionado, cuando así se prevea en el contrato.

7. Interés de demora. Las cantidades vencidas y no satisfechas devengarán un interés de demora igual al Tipo contractual incrementado en dos puntos porcentuales, sin capitalización.

8. Índices de los productos complementarios. A los efectos de los productos financieros complementarios, el Euríbor a tres o doce meses y las Letras del Tesoro a un año se definirán y sustituirán conforme al régimen del contrato y del Anexo IX.

9. Consecuencia financiera de la Inexistencia. Mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas, el TNR no devengará interés ordinario. La declaración de Inexistencia determinará, respecto del principal afectado, la exigibilidad de una cantidad equivalente a la aplicación del Tipo contractual desde las respectivas fechas de disposición hasta su pago, conforme al artículo 44. Dicha cantidad no se acumulará, sobre el mismo principal y período, con los intereses públicos de Recuperación del artículo 45.

Artículo 17. Plazo, capitalización de intereses y vencimiento

1. Plazo y vencimiento del TR. El préstamo promotor tendrá un plazo máximo de siete años — ochenta y cuatro meses— desde la formalización. El principal vivo del TR vencerá íntegramente al término de dicho plazo, sin perjuicio de las amortizaciones anticipadas obligatorias de los artículos 21 y 22.

2. Intereses durante la obra. Desde la formalización y hasta el Cierre del *Asset deal*, los intereses del TR se capitalizarán y se incorporarán al principal dentro de los límites del artículo 14. Desde el Cierre se liquidarán y pagarán por mensualidades vencidas con cargo a la caja del proyecto conforme al artículo 20.

3. Cuota final del TNR. La Cuota final se registrará exclusivamente por los artículos 40 a 45. Cuando, al vencimiento del TR, permanezca pendiente la emisión del Certificado por demora no imputable al Prestatario, la Cuota final continuará no vencida y sin devengo de interés ordinario durante el plazo estrictamente necesario para resolver la Verificación.

4. Fases de la Operación. El calendario distinguirá la fase de construcción, la comercialización hasta la Ocupación estabilizada y la tenencia inicial hasta el reembolso o refinanciación del TR o, en su defecto, hasta su vencimiento, exista o no transmisión del Control.

Artículo 18. Disposición de los fondos

1. Regla general. El préstamo se dispondrá contra certificaciones de obra aprobadas por la dirección facultativa y validadas por el monitor técnico independiente del artículo 59. El Plan de financiación identificará los Fondos propios ya aportados, las ayudas y costes satisfechos computables, las aportaciones pendientes y el principal destinado a financiar el Coste de obra.

Las aportaciones dinerarias pendientes y el préstamo se aplicarán conforme al calendario aprobado, manteniendo en todo momento la ratio del veinticinco por ciento. Dentro de la parte financiada con el préstamo se dispondrá primero el TNR y, agotado este, el TR.

2. Conciliación de fuentes y usos. Cada solicitud de disposición conciliará el coste certificado con la fuente definitiva de financiación. Una partida satisfecha y computada como Fondo propio no podrá financiarse de nuevo con el préstamo. Los reembolsos de costes elegibles solo serán admisibles cuando estuvieran expresamente previstos, no alteren la aportación mínima y no produzcan doble financiación.

3. Condiciones de cada disposición. Serán condiciones de cada disposición la vigencia de las Condiciones Precedentes del artículo 57; la inexistencia de causa de vencimiento; la vigencia de seguros y licencias; la acreditación del avance; y la certificación actualizada de la composición, permanencia y ratio de Fondos propios, con consideración de minoraciones y sobrecostes.

4. Plazo de disposición. El plazo no excederá de treinta meses desde la firma, prorrogable por causa justificada sin exceder de la mitad del plazo inicial.

5. Calendario. El calendario estimado y el contenido de las certificaciones se ajustarán al Anexo VI.

6. Construcción industrializada. En las promociones industrializadas podrán certificarse acopios y elementos fabricados fuera de la obra cuando estén individualizados, vinculados al proyecto, transmitidos o sujetos a reserva de dominio, segregados, asegurados e inspeccionados por el monitor. El valor certificado aún no incorporado no excederá del porcentaje contractual ni, en ningún caso, del cuarenta por ciento del presupuesto de ejecución por contrata; se practicará una retención mínima del cinco por ciento hasta el montaje; los anticipos quedarán avalados a primer requerimiento; y cada disposición respetará la ratio de Fondos propios y el orden TNR-TR.

Artículo 19. Cierre del *Asset deal*, subrogación y ampliación

1. Hito único. El Cierre del *Asset deal* constituirá un único hito contractual. En la misma unidad de acto, o mediante un mecanismo de cierre que asegure el mismo resultado, se formalizarán la transmisión intragrupo del Activo terminado, la subrogación de la Sociedad vehículo de tenencia, la ampliación del préstamo, la aplicación de los límites posteriores al cierre, el desembolso de la parte diferida del TNR, el cese de la capitalización de intereses, la dotación de la Cuenta de Reserva y la continuidad o adaptación de las garantías.

2. Condiciones del Cierre. Serán condiciones del Cierre, además de las que establezca el Acuerdo de aprobación:

- a) la finalización de la obra y la acreditación de la licencia de primera ocupación o título equivalente, sin perjuicio de que la calificación definitiva pueda quedar sujeta al plazo administrativo aplicable;

- b) la constitución y verificación de la Sociedad vehículo de tenencia conforme al artículo 6;
- c) la tasación actualizada, el Valor de referencia y el cuadro definitivo de fuentes y usos;
- d) el cumplimiento de los ratios sobre Coste all-in, del límite de LTV y de la aportación de Fondos propios del artículo 14.8;
- e) la dotación y pignoración de la Cuenta de Reserva del artículo 28;
- f) la vigencia de los seguros de explotación, de las cuentas y de las autorizaciones exigibles por el título de suelo;
- g) la inexistencia de causa de vencimiento anticipado; y
- h) la continuidad de la Misión, de la Protección permanente, del Acto de atribución y de la Validación Ambiental.

3. Subrogación. La Sociedad vehículo de tenencia se subrogará en la totalidad del préstamo, incluido el TNR, sin novación extintiva. Asumirá las obligaciones de la Misión, las Condiciones suspensivas, la Verificación, el Certificado, la eventual Inexistencia y la Recuperación. La transmisión intragrupo no reducirá ni recalculará por sí sola el TNR y no alterará las garantías salvo adaptación expresa.

4. Ampliación. La ampliación solo podrá destinarse a los conceptos del artículo 12.2. Su importe quedará limitado por el máximo comprometido en el Acuerdo de aprobación, el Coste all-in acreditado, la ratio del veinticinco por ciento, el límite del setenta y cinco por ciento sobre Coste all-in, el LTV, la capacidad de reembolso y el Análisis de Riesgos. No financiará retiradas de capital, Distribuciones, sobreprecios artificiosos, costes ajenos ni la adquisición del suelo.

La inclusión de los intereses capitalizados en la base económica del Cierre no dará lugar a una segunda disposición. El cuadro de fuentes y usos identificará el principal ya incorporado y el importe adicional efectivamente desembolsable.

5. Fondos propios y Distribuciones. El Cierre no conferirá por sí solo derecho a reembolsar, retirar o distribuir aportaciones. Toda liberación deberá estar prevista en el cierre, ser autorizada por el Instituto y dejar íntegramente cumplidas las ratios, el LTV, las necesidades de terminación, la Cuenta de Reserva y los restantes límites.

6. Parte diferida del TNR. En el Cierre se desembolsará la parte diferida del TNR total aprobado, dentro de su importe máximo y del límite del artículo 15.2. El fraccionamiento temporal de las disposiciones no alterará el importe del TNR determinado ex ante.

7. Intereses. La capitalización de intereses cesará definitivamente en la fecha del Cierre. Desde esa fecha, los intereses corrientes se pagarán por mensualidades vencidas.

8. Garantías y cuentas. Las hipotecas, prendas, cesiones y cuentas subsistirán sin solución de continuidad. El Cierre y la subrogación no liberarán la Cuenta de Reserva; esta se recalibrará sobre el principal y los intereses resultantes de la ampliación.

Artículo 20. Cuentas del proyecto y aplicación de la caja

1. Cuentas controladas. La Sociedad vehículo mantendrá abiertas en el Instituto, o en la entidad que este acepte, las cuentas del proyecto: la cuenta de disposiciones, la cuenta de explotación y la cuenta de reserva del servicio de la deuda. Todas ellas quedarán pignoradas a favor del Instituto conforme al artículo 25. La garantía sobre sus saldos se constituirá como garantía financiera pignoraticia al amparo del Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, con ejecución mediante

compensación o apropiación del saldo y con el régimen de resistencia al concurso que dicha norma establece; cuando las cuentas se hallen abiertas en el Instituto, este podrá aplicar directamente su saldo por compensación en los términos del contrato.

2. Orden de pagos. Desde la puesta en explotación, los ingresos del Activo se abonarán en la cuenta de explotación y se aplicarán por el siguiente orden de prelación:

- a) gastos de explotación del Activo y tributos del proyecto;
- b) intereses corrientes de la financiación;
- c) reposición de la cuenta de reserva del servicio de la deuda hasta su nivel exigible;
- d) cancelación de los saldos dispuestos de los productos financieros complementarios del Título V, conforme al artículo 21.1;
- e) **amortizaciones obligatorias que resulten del artículo 38.10** y del régimen mixto del artículo 22; y
- f) solo tras la íntegra atención de los conceptos anteriores y en ausencia de causa de vencimiento anticipado, distribuciones al socio.

3. Imputación de cobros extraordinarios. Salvo que una norma imperativa o el artículo 38.10 establezcan otra cosa, los importes obtenidos mediante ejecuciones, indemnizaciones, pagos extraordinarios o realización de garantías se imputarán, después de gastos y costes exigibles, a los intereses y al principal del TR y, una vez satisfecho este, a la remuneración financiera y al principal reembolsable de la Cuota final del TNR.

4. Pactos internos. La distribución del excedente entre los socios del Beneficiario y, en general, el régimen económico del capital se regirán por sus pactos internos, que no forman parte de este Documento ni podrán oponerse al Instituto.

Artículo 21. Aplicación de la caja excedentaria y amortizaciones obligatorias

1. Caja excedentaria. Desde la puesta en explotación del Activo, la totalidad de la caja del proyecto se ingresará en las cuentas controladas del artículo 20 y se aplicará conforme al orden de prelación en él establecido. El excedente resultante tras la atención de los conceptos preferentes se aplicará, en primer término y obligatoriamente, a la cancelación de los saldos dispuestos de los productos financieros complementarios del Título V —la línea del impuesto sobre el valor añadido, la línea de circulante de comercialización y la línea contingente de sobrecostos—; solo tras su íntegra cancelación podrá el excedente destinarse a distribuciones conforme al artículo 20, apartado 2.

El préstamo promotor no capturará los flujos anuales de caja de la explotación, que quedarán a disposición de los socios en los términos de dicho precepto, sin perjuicio de las amortizaciones obligatorias previstas en el apartado siguiente y en el artículo 22.

2. Subvención complementaria. La Subvención complementaria que, en su caso, se reconozca a la Operación se aplicará conforme a la coordinación del artículo 38, apartado 10. Su naturaleza de compensación por servicio público y su cómputo se rigen por el Título VI.

3. Sin penalización. Las cancelaciones y amortizaciones derivadas del presente artículo se practicarán sin penalidad ni comisión; las amortizaciones de principal reducirán proporcionalmente los límites de disposición no utilizados.

Artículo 22. Régimen mixto de alquiler y venta

1. Ámbito. Serán admisibles Operaciones en las que una fracción de las viviendas se destine a venta protegida y la restante al arrendamiento asequible, únicamente sobre derecho de superficie constituido sobre suelo patrimonial o pleno dominio. La Parte Arrendada representará al menos el cincuenta por ciento de las viviendas. La totalidad quedará sujeta a Protección permanente: arrendaticia para la Parte Arrendada y de propiedad protegida para la Parte Vendida.

2. Derecho de superficie. El adquirente recibirá la propiedad superficiaria de la vivienda y de su cuota en los elementos comunes por el plazo remanente, con reversión a la Administración. El precio no excederá del Módulo y guardará proporción con dicho plazo; la información y la escritura expresarán duración, reversión y canon; la financiación del adquirente no excederá de la vigencia del derecho; y la valoración reflejará su naturaleza temporal.

3. Producto de las ventas. El producto neto de cada venta se aplicará, por este orden, a liberar la responsabilidad hipotecaria de la finca por importe no inferior al valor de cancelación, a cancelar los productos complementarios asociados y a amortizar el TR. Solo se aplicará al TNR cuando la parte correspondiente haya dejado de ser susceptible de Condonación o se efectúe un pago voluntario. No podrá venderse por debajo del valor mínimo sin consentimiento previo.

4. Perímetro económico del TNR. El TNR se dimensionará sobre la Brecha de rentabilidad de la Parte Arrendada, una vez imputada la contribución neta de la Parte Vendida. No se reconocerá un TNR autónomo por esta última. El techo del treinta por ciento del artículo 15.2 se computará sobre el Préstamo extendido de toda la promoción y no sobre la fracción arrendada aisladamente.

5. Cambio de perímetro después de cada venta. Hasta cada venta, los ratios sobre coste se comprobarán respecto de la Operación completa. Simultáneamente a la venta y una vez aplicado su producto, se comprobará que la Deuda imputable a la Parte Arrendada no excede del setenta y cinco por ciento del Coste all-in atribuible a dicha Parte y que los Fondos propios vinculados al perímetro retenido representan al menos el veinticinco por ciento de ese coste. Concluidas las ventas, las pruebas de coste, valor, LTV y capacidad de reembolso se practicarán sobre la Parte Arrendada retenida, sin alterar el límite del TNR referido al Préstamo extendido de la Operación completa.

6. Valor de cancelación. El valor mínimo de cancelación de cada vivienda será el necesario para liberar la responsabilidad de su finca y preservar, después de la venta, los límites de deuda agregada, Fondos propios, LTV y capacidad de reembolso de la Parte Arrendada, sin atribuir a la vivienda vendida un componente autónomo de TNR.

7. Anticipos. Las cantidades anticipadas por compradores se ingresarán en cuenta especial y quedarán garantizadas mediante aval o seguro de caución conforme a la Ley 38/1999. No computarán como Fondos propios.

8. División horizontal y protección. La venta de viviendas sueltas exigirá división horizontal, distribución de responsabilidad hipotecaria e inscripción de la Protección permanente. Cada escritura se otorgará a adquirente elegible, por precio no superior al Módulo, con destino residencial cuando proceda y con reproducción de las limitaciones de uso, arrendamiento, transmisión, descalificación, derechos de adquisición preferente y, en el derecho de superficie, duración y reversión.

9. Responsabilidad del Beneficiario. La responsabilidad del Beneficiario respecto de la Parte Vendida se limitará a los actos de su esfera de control: selección del adquirente, precio, información, escritura, autorizaciones, visados e inscripción. El incumplimiento posterior de un adquirente no afectará por sí solo a la Condonación, salvo connivencia, simulación, venta irregular o actuación imputable al Beneficiario.

10. Seguimiento. El calendario de ventas, las preventas, los precios y las cancelaciones parciales se integrarán en el Plan de Negocio Aprobado y se comunicarán conforme al artículo 60.

Artículo 23. Tasación, Valor de referencia y seguimiento del Activo dado en garantía

1. Tasación inicial. El Activo será objeto de tasación conforme a la Orden ECO/805/2003 por sociedad homologada e independiente, comprensiva del valor actual del inmueble o derecho y del valor en hipótesis de edificio terminado, con aplicación del método residual cuando proceda.

2. Actualizaciones. La tasación inicial será condición de la formalización. Durante la construcción se actualizará con la periodicidad contractual y, en todo caso, para el Cierre del *Asset deal*. Se practicará una nueva valoración cuando exista un cambio material del mercado, del Activo, del título de suelo, del Plan de Negocio o de la estrategia de reembolso.

3. Valor de referencia. El Valor de referencia será el menor entre el valor *going-in* del Activo, calculado sobre el NOI estabilizado y el *Cap Rate going-in*, y, cuando exista, el precio de transmisión del control. La tasación y el análisis reconciliarán ambas magnitudes y excluirán incrementos apoyados únicamente en expectativas de descalificación, cambio de uso o ampliación no concedida del título.

4. Utilización. La tasación y el Valor de referencia servirán para verificar el límite de LTV del artículo 14.8, analizar la estrategia de reembolso, valorar el Activo dado en garantía y las recuperaciones, fijar valores de cancelación y efectuar el seguimiento prudencial. Las revisiones al alza no elevarán por sí solas el principal ni el TNR.

5. Coste y vigilancia. Los costes de tasación y actualización serán de cuenta del Beneficiario. El Instituto vigilará periódicamente el valor conforme al Reglamento (UE) n.º 575/2013, a las Directrices EBA/GL/2020/06 y al anejo 9 de la Circular 4/2017.

TÍTULO IV. GARANTÍAS Y PROTECCIÓN DEL RIESGO

Artículo 24. Garantía hipotecaria por modalidad de suelo

1. Regla general. Toda Operación contará con garantía hipotecaria de primer rango a favor del Instituto, constituida en la forma que corresponda a su modalidad de provisión de suelo, libre de cargas anteriores no aceptadas expresamente.

2. Cesión demanial. En la cesión demanial, la garantía se constituirá como hipoteca sobre el derecho concesional al amparo del artículo 107.6.º de la Ley Hipotecaria.

El Convenio institucional identificará el órgano competente y el procedimiento aplicable a la autorización. El pliego y el Acto de atribución incorporarán, cuando resulte jurídicamente posible, la autorización para constituir e inscribir la hipoteca; cuando sea necesaria una autorización individual posterior, establecerán el compromiso vinculante de emitirla antes de la formalización, en los términos acordados en el Convenio institucional.

La autorización efectiva constituirá condición precedente del primer desembolso. La garantía se extenderá a las construcciones e instalaciones que el concesionario tenga derecho a explotar y se subrogará sobre la indemnización que proceda en caso de rescate o extinción anticipada, cuyo crédito quedará además pignorado conforme al artículo 25.

3. Derecho de superficie. En el derecho de superficie, la garantía se constituirá como hipoteca civil ordinaria sobre el derecho real y sobre la edificación de la que el superficiario es propietario temporal, con inscripción propia. La cobertura no podrá exceder de la vigencia del derecho de superficie. Será presupuesto de la constitución la verificación documental de la condición patrimonial del suelo conforme al artículo 7.1.b).

Cuando el derecho de superficie haya sido constituido por una entidad pública, el pliego y el Acto de atribución autorizarán expresamente su hipoteca, su ejecución y la transmisión al adjudicatario de la garantía, con mantenimiento de la Misión, de la Protección y de las restantes obligaciones vinculadas al Activo.

4. Pleno dominio. En el pleno dominio, la garantía se constituirá como hipoteca civil ordinaria sobre el inmueble, con su suelo y vuelo.

5. Reglas comunes en suelo público. El Convenio institucional, el pliego y el Acto de atribución regularán, dentro de lo permitido por la legislación aplicable:

- a) la subsistencia de las garantías sobre las indemnizaciones por rescate, extinción o modificación del título;
- b) las facultades de subsanación del Instituto antes de la resolución del título por incumplimiento del Beneficiario;
- c) la transmisión o subrogación del título a favor de un adquirente que reúna los requisitos aplicables; y
- d) la continuidad de la Misión y de la Protección después de una ejecución o transmisión.

6. Extensión y distribución. En todas las modalidades, la hipoteca se extenderá a las nuevas construcciones conforme a la legislación hipotecaria, se otorgará la declaración de obra nueva y, en su caso, la división horizontal, y se practicará la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre fincas cuando la Operación comprenda ventas conforme al artículo 22 o cuando el Instituto lo exija para ordenar la garantía.

En el régimen mixto, la declaración de obra nueva, la división horizontal en fincas registrales independientes y la distribución de la responsabilidad hipotecaria vivienda por vivienda se otorgarán a la terminación de la construcción, sobre la propuesta del artículo 50.9, de modo que cada venta pueda formalizarse con cancelación de la responsabilidad hipotecaria imputada a su finca y entrega libre de cargas al adquirente conforme al artículo 22.3.

7. Responsabilidad por tramos. La hipoteca garantizará desde su constitución:

- a) **TR.** Su principal, los intereses ordinarios y de demora y las costas y gastos, dentro de las cuantías máximas fijadas en la escritura; y
- b) **TNR.** El principal dispuesto del TNR, identificado separadamente como Cuota final, la consecuencia financiera exigible tras la Inexistencia de la obligación de condonar y los intereses de demora posteriores a su vencimiento, dentro de las cuantías máximas fijadas.

Mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas, la Cuota final no estará vencida, no devengará interés ordinario y podrá extinguirse por Condonación, pero el

principal existirá y permanecerá garantizado. La escritura reflejará separadamente la responsabilidad correspondiente a cada tramo a efectos de rango, ejecución y liberación.

8. Pago del TR y liberación de garantías. El pago íntegro del TR no determinará por sí solo la liberación de las garantías que cubran la Cuota final mientras permanezcan pendientes el Certificado de cumplimiento u otra Condición suspensiva. Las garantías se liberarán cuando la Cuota final sea Condonada, pagada o extinguida por otra causa, y su cancelación se formalizará sobre la base de la Carta de Pago del artículo 63.

Artículo 25. Prendas y cesiones de derechos

1. Garantías adicionales. En garantía de todas las obligaciones derivadas de la financiación, se constituirán a favor del Instituto:

- a) prenda sobre la totalidad de las participaciones representativas del capital de la Sociedad vehículo;
- b) prenda o cesión en garantía de los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento del Activo;
- c) prenda de los derechos de devolución o compensación tributaria, en particular del impuesto sobre el valor añadido soportado en la obra, con notificación a la Administración tributaria, sin que quepa su cesión atendida la indisponibilidad de la obligación tributaria;
- d) prenda o cesión en garantía de las indemnizaciones derivadas de los contratos de seguro del artículo 27 y de cualquier expropiación, rescate o privación del título habilitante;
- e) prenda o cesión en garantía de los derechos de la sociedad bajo el contrato de obra y, en su caso, bajo el contrato de fabricación, así como bajo los avales y garantías prestados por el contratista o por el fabricante;
- f) garantía financiera pignoraticia sobre los saldos de las cuentas del proyecto y sobre los instrumentos financieros en que se materialice la reserva del artículo 28, al amparo del Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, ejecutable por compensación o apropiación; y
- g) prenda o cesión en garantía de los derechos de crédito derivados de las Subvenciones complementarias y demás ayudas públicas de la Operación, desde su reconocimiento, a los efectos de la coordinación del artículo 38, apartado 10.

2. Perfección. Las prendas y cesiones se notificarán a los deudores cedidos cuando así proceda para su plena eficacia, y se mantendrán vigentes hasta la íntegra cancelación de la financiación.

Artículo 26. Soporte del promotor y del contratista

1. Contrato de obra. La obra se ejecutará al amparo de un contrato de obra a precio cerrado y plazo determinado, suscrito con contratista de solvencia técnica y económica acreditada, que incorporará penalidades por demora y régimen de subsanación de defectos, y cuyos derechos quedarán cedidos en garantía conforme al artículo 25.

2. Garantía del contratista. El contratista prestará garantía de cumplimiento mediante retenciones en certificación o aval a primer requerimiento por importe no inferior al 5 % del precio del contrato de obra, así como, en su caso, garantía de los anticipos percibidos. En las promociones que empleen sistemas de construcción industrializada, el fabricante acreditará su solvencia técnica y económica en los mismos términos que el contratista y prestará las garantías de cumplimiento y de anticipo del artículo 18, apartado 5; el contrato de fabricación incorporará

penalizaciones por demora, régimen de subsanación de defectos y derecho de resolución con recuperación de los elementos individualizados en caso de insolvencia del fabricante.

3. Soporte del promotor. El promotor o la sociedad cabecera de su grupo asumirá frente al Instituto, mediante compromiso a primer requerimiento: la obligación de terminación del Activo conforme al proyecto y al calendario; y la cobertura de los sobrecostos no atendidos por la contingencia presupuestaria ni por la línea del artículo 33. El recurso frente al promotor quedará limitado al contenido del presente apartado y del apartado 4.

4. Fondos propios computables. El promotor garantizará la aportación, el mantenimiento y, cuando proceda, la reposición de los Fondos propios computables exigidos antes y después de la subrogación, conforme a la composición y al calendario aprobados y a las ratios del artículo 14.

Artículo 27. Seguros de la Operación

1. Fase de obra. Durante la ejecución de la obra, la Sociedad vehículo mantendrá vigentes un seguro de todo riesgo de construcción, por valor no inferior al coste de reposición de lo ejecutado, y un seguro de responsabilidad civil adecuado a la naturaleza del proyecto. En las promociones que empleen sistemas de construcción industrializada, la cobertura se extenderá al valor de los elementos certificados en fábrica o en depósito y a su transporte hasta la obra.

2. Cobertura ALOP/DSU. Cuando el análisis de riesgos lo exija y, en todo caso, en las Operaciones con Tramo No Reembolsable, la Sociedad vehículo mantendrá, asociada al todo riesgo de construcción, cobertura de pérdida anticipada de beneficios o retraso en la puesta en marcha (ALOP/DSU), que indemnice los costes financieros adicionales y la pérdida inicial de rentas derivados del retraso en la terminación causado por un siniestro cubierto por aquella póliza. Su indemnización se aplicará, por este orden, al restablecimiento del calendario del proyecto y a la cancelación de los saldos dispuestos de la línea contingente de sobrecostos del artículo 33.

3. Seguro decenal. A la recepción de la obra se acreditará la contratación del seguro decenal de daños previsto en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, cuando resulte legalmente exigible conforme a la naturaleza de la actuación.

4. Fase de explotación. Durante la explotación, la sociedad mantendrá un seguro de daños por valor de reposición del Activo, con cobertura de pérdida de rentas por un período no inferior a doce meses.

5. Posición del ICO. En todas las pólizas, el Instituto figurará como Beneficiario o asegurado adicional en su condición de acreedor hipotecario, con cláusula de no anulación ni modificación sin su consentimiento y con obligación de acreditación anual de vigencia y pago de prima.

Artículo 28. Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda

1. Dotación. Con carácter previo al Cierre del *Asset deal*, la Sociedad vehículo dotará una Cuenta de Reserva por importe equivalente a seis mensualidades de intereses del principal previsto tras la ampliación. Se mantendrá durante toda la vida del TR en el nivel que fije el contrato y se recalibrará en el Cierre y ante toda modificación relevante del principal o del Tipo contractual.

2. Régimen. La Cuenta de Reserva pertenecerá a la Sociedad vehículo, permanecerá pignorada e indisponible y podrá invertirse exclusivamente en instrumentos líquidos de deuda pública o mercado monetario de elevada calidad. El saldo y los instrumentos quedarán afectos como

garantía financiera pignoratícia conforme al Real Decreto-ley 5/2005. Su reposición se atenderá con prioridad conforme al artículo 20.

3. Aplicación y alerta temprana. El Instituto podrá aplicar la reserva a liquidaciones vencidas. Una liquidación satisfecha íntegramente con cargo a ella no se considerará impagada a efectos de los umbrales de los artículos 44 y 64, sin perjuicio de que su utilización active información reforzada, prohibición de Distribuciones y un plan de regularización.

El Beneficiario repondrá la reserva con carácter prioritario y, en todo caso, dentro de los noventa días siguientes al requerimiento, salvo plazo distinto aprobado en un plan viable. La parte de una liquidación que permanezca impagada después de aplicar la reserva computará a efectos de dichos umbrales. La falta de reposición podrá constituir Causa impeditiva y, cuando comprometa materialmente el servicio, causa de vencimiento anticipado.

4. Continuidad en el Cierre. El Cierre del *Asset deal* y la subrogación intragrupo no liberarán la Cuenta de Reserva. Esta continuará pignorada a favor del Instituto y se recalibrará sobre el principal y los intereses resultantes de la ampliación.

5. Liberación. La reserva solo se liberará cuando queden íntegramente extinguidos el TR, la Cuota final del TNR y los productos financieros complementarios garantizados, o cuando sea sustituida en unidad de acto por una reserva equivalente bajo una nueva financiación expresamente aprobada y las restantes garantías hayan quedado debidamente coordinadas.

Artículo 29. Indemnizaciones, reversión y ejecución

1. Subrogación real. Las indemnizaciones por siniestro, expropiación, rescate, resolución, extinción anticipada, ocupación o pérdida del título quedarán afectas, por subrogación real y conforme a su causa, a la restauración del Activo, a la terminación de la obra o al pago de la financiación.

2. Extinción no imputable. El rescate o la extinción anticipada del título por causa no imputable al Beneficiario no constituirá por sí solo incumplimiento sancionador. La financiación se cancelará con las indemnizaciones y garantías disponibles, sin compensación por cancelación, manteniéndose las obligaciones de colaboración y liquidación.

3. Reversión. El Beneficiario conservará el Activo en las condiciones técnicas y jurídicas exigidas para su reversión y no adoptará decisiones que reduzcan indebidamente el valor del derecho o impidan su entrega conforme al título.

4. Ejecución y continuidad de la protección. La ejecución de garantías respetará las autorizaciones administrativas, la calificación, la Protección permanente, los derechos de los arrendatarios y la continuidad de la Misión en la medida exigida por la legislación, el Acto de atribución y el título de suelo.

5. Facultades de subsanación y transmisión. En suelo público, el Convenio institucional, el pliego y el Acto de atribución reconocerán, cuando sea jurídicamente posible, facultades de subsanación del Instituto antes de resolver el título y la transmisión o subrogación a favor de un adquirente elegible que asuma la Misión y la Protección.

TÍTULO V. PRODUCTOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS

Artículo 30. Catálogo, accesoriedad y régimen común

1. Productos. El Instituto podrá conceder, con carácter accesorio al préstamo promotor y respecto de la misma Operación:

- a) la línea de financiación del impuesto sobre el valor añadido de construcción;
- b) la línea de circulante de comercialización;
- c) la línea contingente de sobrecostos; y
- d) los avales técnicos y garantías del artículo 34.

2. Accesoriedad. Los productos solo podrán otorgarse a Beneficiarios del préstamo promotor y se tramitarán en el mismo expediente o en uno vinculado. Su vencimiento no excederá del vencimiento del TR.

3. Aprobación y garantías. Compartirán el paquete de garantías del Título IV, con el rango y prelación del contrato, y quedarán vinculados al préstamo mediante vencimiento cruzado.

4. Precio y límite. Se concederán en condiciones de mercado, con los precios del Anexo IX y la comprobación individual del artículo 53. Sus límites se dimensionarán por las necesidades acreditadas y no computarán en los límites de Línea conforme al artículo 5.4. Se incluirán, no obstante, en la Exposición máxima total y en el análisis conjunto de capacidad de reembolso, concentración y recuperación.

Artículo 31. Línea de financiación del impuesto sobre el valor añadido de construcción

1. Finalidad. La línea tiene por objeto la financiación transitoria del impuesto sobre el valor añadido soportado y recuperable en la ejecución de la obra, hasta su devolución o compensación.

2. Importe y disposición. El límite de la línea no excederá del impuesto soportado previsto en el presupuesto. Las disposiciones se efectuarán contra las liquidaciones o facturas que acrediten el impuesto soportado.

3. Reembolso. La línea se amortizará obligatoria e inmediatamente con cada devolución o compensación obtenida, cuyos derechos de crédito quedarán cedidos en garantía conforme al artículo 25. Su vencimiento final no excederá de seis meses desde la última devolución razonablemente esperada conforme al calendario fiscal de la Operación.

Artículo 32. Línea de circulante de comercialización

1. Finalidad. La línea tiene por objeto la cobertura del déficit de tesorería de la fase de comercialización, desde el Cierre del *Asset deal* hasta la Ocupación estabilizada prevista en el plan de negocio.

2. Importe y disposición. Su límite se fijará conforme al déficit acumulado máximo del Plan de Negocio Aprobado y sus disposiciones se justificarán por referencia a dicho plan.

3. Reembolso. La línea se reembolsará con los primeros flujos de caja positivos del proyecto, en el lugar que le asigna el orden de prelación del artículo 20, apartado 2.

Artículo 33. Línea contingente de sobrecostes

- 1. Finalidad.** La línea financiará exclusivamente sobrecostes elegibles de ejecución del proyecto y solo podrá disponerse una vez agotada la partida de contingencia del presupuesto.
- 2. Activación.** Cada disposición exigirá informe del monitor técnico sobre la causa, el importe, la razonabilidad, la elegibilidad y la suficiencia de fondos para terminar. La línea no liberará al promotor ni al contratista de sus obligaciones de soporte y no cubrirá desviaciones que deban asumir conforme al contrato de obra o al artículo 26.
- 3. Importe y límite.** El límite será el menor entre el sobrecoste validado, el importe máximo aprobado y el porcentaje del Coste de obra que fije el Acuerdo de aprobación, sin exceder en ningún caso del diez por ciento de dicho Coste salvo autorización excepcional y motivada del órgano competente. La suma del préstamo, los productos y los avales deberá permanecer dentro de la Exposición máxima total aprobada.
- 4. Precio.** La línea devengará el precio previsto en el Anexo IX, superior al del TR por su naturaleza contingente, y quedará sujeta a Conformidad de Mercado individual.
- 5. Reembolso.** Se reembolsará con ocasión del Cierre del *Asset deal* o, antes, mediante los barridos de caja de los artículos 20 y 21. Su disposición no podrá trasladarse al precio del *Asset deal* mediante un sobreprecio artificioso.
- 6. Ausencia de ayuda.** La línea constituye deuda de la Sociedad vehículo. Ni el TNR ni la Subvención complementaria podrán aplicarse a sobrecostes.

Artículo 34. Avales técnicos y garantías emitidas

- 1. Objeto.** El Instituto podrá emitir, por cuenta de la Sociedad vehículo, los avales y garantías requeridos por la Administración concedente o por terceros en relación con la Operación y, en particular: la garantía definitiva exigida por el pliego de la concesión o del derecho de superficie; las garantías de licencias, urbanización y reposición de servicios; y las garantías frente a compañías suministradoras.
- 2. Contragarantía y cancelación.** Los avales devengarán la comisión fijada en el Anexo IX y quedarán contragarantizados con el paquete del Título IV. Su ejecución determinará el nacimiento de un crédito líquido y exigible del Instituto frente a la Sociedad vehículo, con vencimiento cruzado respecto del préstamo.

TÍTULO VI. TRAMO NO REEMBOLSABLE Y SERVICIO DE INTERÉS ECONÓMICO GENERAL

Artículo 35. Naturaleza dual de la Operación y compensación por servicio público

- 1. Ayuda de Estado.** La Condonación potencial de la Cuota final del TNR constituye el componente de la financiación con naturaleza de ayuda de Estado en el sentido del artículo 107.1 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. A efectos del Nivel fijo se computará el nominal del TNR susceptible de Condonación y, una vez practicada esta, el principal condonado no recuperado. Forman asimismo parte de la Compensación pública total la Subvención complementaria y la Ventaja de suelo, cada una bajo la responsabilidad de su entidad concedente.

2. Finalidad. Las medidas anteriores se otorgan como compensación por la prestación del servicio de interés económico general de provisión de vivienda asequible en alquiler, al amparo del artículo 106.2 del Tratado y de la Decisión (UE) 2025/2630. El Nivel fijo se determinará ex ante conforme a los artículos 36 a 38 y al Anexo I, y el TNR cubrirá exclusivamente la parte residual no atendida por la Ventaja de suelo y los restantes apoyos públicos.

3. Financiación de mercado. El TR y los productos financieros complementarios se concederán a precio de mercado conforme a los artículos 16 y 53 y no constituyen ayuda de Estado.

4. Régimen exclusivo. Este Documento no aplica el régimen de minimis ni reglamentos de exención por categorías y prohíbe la doble cobertura: ningún importe podrá ampararse simultáneamente en la Decisión (UE) 2025/2630 y en otro régimen de compatibilidad.

5. Carácter residual. El TNR cerrará en último lugar el Nivel fijo, una vez computadas la Ventaja de suelo y las restantes compensaciones públicas. La sobrecompensación reducirá o extinguirá primero el importe susceptible de Condonación y, si esta ya se hubiera producido, se imputará prioritariamente al TNR conforme a los artículos 38 y 45. Esta regla no impedirá que la entidad concedente de otra ayuda exija directamente su reintegro por causas propias de su régimen.

Artículo 36. Acto único de atribución del servicio de interés económico general

1. Necesidad y unidad. El desembolso del Tramo No Reembolsable exigirá que la Entidad atribuyente haya encomendado al Beneficiario la Misión mediante un único Acto de atribución vigente. El posterior otorgamiento del TNR o de otras compensaciones complementarias contempladas en dicho Acto no requerirá una nueva atribución.

2. Suelo público. En las Operaciones sobre suelo público, el pliego definirá previamente la Misión, el mecanismo de compensación y las restantes obligaciones del futuro adjudicatario. El acto o título de adjudicación, al identificar al Beneficiario e incorporar el pliego, constituirá el único Acto de atribución. El pliego, por sí solo y antes de la adjudicación, no atribuirá la Misión a una empresa determinada.

3. Suelo privado. En las Operaciones sobre suelo privado, el convenio del artículo 9 constituirá el único Acto de atribución.

4. Contenido mínimo. El Acto de atribución contendrá, como mínimo:

- a) Prestador, Activo y territorio.** La identificación del Beneficiario, del Activo y del ámbito territorial de la Misión;
- b) Misión y duración.** La naturaleza y alcance de las obligaciones de servicio público, las condiciones de renta, acceso, destino y protección y la duración del encargo. En las Operaciones con TNR, el Acto de atribución fijará una renta no superior a la Renta de referencia durante toda la Misión. En las promociones mixtas identificará asimismo las obligaciones de Protección permanente de la Parte Vendida como condición de la Operación, sin reconocerle un TNR autónomo ni ampliar el perímetro económico compensado. Cuando la duración exceda de diez años, se hará constar que la prestación exige una inversión inmobiliaria significativa cuyo período de amortización supera dicho plazo;
- c) Suelo.** En las Operaciones sobre suelo público, el título otorgado, su duración, contraprestación, cargas, limitaciones, obligaciones de inversión y explotación y reversión, así como el método, la fecha de valoración y la Ventaja de suelo;

- d) Nivel fijo de compensación.** El Nivel fijo de compensación, sus componentes conocidos y el importe de TNR susceptible de asignación. El Acto contemplará expresamente que la compensación pueda completarse posteriormente mediante ayudas de otras entidades públicas y mediante el TNR del Instituto, siempre dentro del Nivel fijo y con sujeción a las decisiones de las respectivas entidades concedentes;
 - e) Cálculo y control.** El mecanismo y los parámetros de cálculo, control y revisión de la compensación, con remisión, en suelo público, a la Ficha de determinación *ex ante* del TNR y, en los restantes casos, al Anexo I;
 - f) Comunicación.** La obligación del Beneficiario de comunicar simultáneamente a la Entidad atribuyente y al Instituto la solicitud, propuesta, otorgamiento, modificación, pago o pérdida de cualquier compensación pública complementaria vinculada a la Misión;
 - g) Sobrecompensación.** Las reglas para evitar y corregir la sobrecompensación, incluido el carácter residual del TNR, la reducción prioritaria del importe susceptible de Condonación antes de esta y la competencia del Instituto para recuperar después el principal condonado y sus intereses;
 - h) Cooperación.** Las obligaciones de información entre el Beneficiario, la Entidad atribuyente, el Instituto y las restantes entidades concedentes; e
 - i) Base jurídica.** La referencia expresa al artículo 106.2 del Tratado y a la Decisión (UE) 2025/2630.
- 5. Compensaciones posteriores.** El posterior otorgamiento de una compensación contemplada por el Acto de atribución no lo modificará ni requerirá un acto adicional, siempre que:
- a)** la Compensación pública total no exceda del Nivel fijo;
 - b)** el TNR asignado coincida con el importe publicado, salvo las reducciones que procedan por la aparición de compensaciones públicas adicionales o por las restantes causas previstas en este Documento;
 - c)** no se alteren la Misión, la duración, la renta, el acceso ni las restantes condiciones de adjudicación; y
 - d) el Beneficiario efectúe la comunicación exigida por el apartado 4.f).**
- La comunicación y la resolución de otorgamiento se incorporarán al expediente de la Misión.
- 6. Distribución de funciones.** La Entidad atribuyente controlará el cumplimiento material de la Misión y comunicará al Instituto cualquier incumplimiento que pueda afectar al importe susceptible de Condonación o a la cobertura SIEG. El Instituto controlará la Compensación pública total, cuantificará la eventual sobrecompensación y reducirá el importe susceptible de Condonación antes de esta o ejercerá después las potestades de Recuperación correspondientes. Las restantes entidades concedentes conservarán las competencias sobre sus respectivas medidas.
- 7. Vigencia.** La vigencia del Acto de atribución constituirá condición precedente del primer desembolso y requisito de mantenimiento del importe susceptible de Condonación durante toda la duración de la Misión.

Artículo 37. Determinación ex ante y asignación del TNR

- 1. Finalidad.** El TNR tiene por objeto exclusivo cerrar la Brecha de rentabilidad, de modo que el *Yield on Cost* del ejercicio de salida, calculado sobre el Coste all-in minorado en el propio TNR

y en los restantes apoyos públicos dinerarios aplicados a la misma brecha, alcance la suma del *Cap Rate going-in* de la Zona de renta y del *Development Spread* de cien puntos básicos, que constituye el beneficio razonable del promotor a los efectos de este Título.

2. Determinación ex ante. El importe del TNR se determinará ex ante, con arreglo a las fórmulas del Anexo I y conforme a las reglas siguientes:

- a) Promociones sobre suelo público.** Antes de la publicación del pliego, el Instituto y la Entidad cedente, en el marco del Convenio institucional del artículo 46, determinarán el Nivel fijo de compensación y el importe de TNR susceptible de asignación correspondiente a la promoción.

El cálculo se documentará en la Ficha de determinación ex ante del TNR, que se incorporará íntegramente al pliego y permitirá reproducir el resultado a partir de los datos, hipótesis, parámetros y fórmulas publicados.

El Acto de atribución fijará el Nivel fijo de compensación y contemplará el TNR como componente eventual y condicionado de la compensación por el importe publicado.

El Acuerdo de aprobación asignará el importe publicado, salvo que deba reducirse por los Apoyos públicos firmes reconocidos después de la publicación del pliego y antes de la aprobación. Esta reducción no comportará una nueva determinación de la Brecha ni una modificación del Acto de atribución.

Las reducciones de renta y las restantes mejoras ofrecidas por el adjudicatario no modificarán el Nivel fijo, no incrementarán el TNR ni generarán compensación adicional.

- b) Promociones sobre suelo privado.** El Instituto determinará el Nivel fijo y el importe de TNR susceptible de asignación durante la evaluación de la solicitud, sobre la base del proyecto y del Plan de Negocio validados. El importe se incorporará al convenio del artículo 9 y se asignará en el Acuerdo de aprobación.

- c) Reglas comunes.** En ambos casos, el TNR será la parte residual del Nivel fijo que no quede cubierta por la Ventaja de suelo, la Subvención complementaria y los restantes Apoyos públicos vinculados a la misma Misión. Para determinarlo se computarán los Apoyos públicos firmes existentes en la fecha de cálculo.

El cálculo se basará en una correcta asignación de costes e ingresos, en previsiones razonables y en las eficiencias razonablemente esperables.

El importe comprenderá tanto la parte aplicable durante la construcción como la parte cuyo desembolso quede diferido hasta el Cierre del *Asset deal*. El fraccionamiento de las disposiciones no alterará su importe.

El TNR no podrá incrementarse posteriormente por sobrecostes, desviaciones de ingresos, variaciones del *Cap Rate* ni cambios del valor de mercado, sin perjuicio de las reducciones del importe susceptible de Condonación, de la Inexistencia o de las Recuperaciones que procedan.

Para calcular la Brecha se utilizará la Renta computable. La determinación del importe no comportará por sí sola su asignación, que quedará sujeta al apartado 3.

3. Requisitos para la asignación. La asignación del TNR en el Acuerdo de aprobación queda sujeta, además de a la elegibilidad del Título II, a los requisitos siguientes:

- a) Promociones sobre suelo público.** El TNR solo podrá asignarse cuando:

- (i) la licitación se haya configurado al amparo de un Convenio institucional vigente conforme al artículo 46;
- (ii) el pliego haya incorporado la Ficha de determinación ex ante y publicado el Nivel fijo, la Ventaja de suelo, los restantes apoyos conocidos y el TNR susceptible de asignación;
- (iii) la adjudicación sea posterior a la entrada en vigor de este Documento y el acto o título de adjudicación constituya el único Acto de atribución conforme al artículo 36;
- (iv) el pliego haya incorporado un sistema de puja que permita trasladar al alquiler el efecto de la compensación sin alterar el TNR publicado; y
- (v) el pliego y el título incorporen las previsiones y autorizaciones en materia de garantías exigidas por los artículos 24 y 46.

b) Promociones sobre suelo privado. El TNR solo podrá asignarse cuando:

- (i) la inscripción registral del régimen de Protección permanente sea posterior a la entrada en vigor de este Documento;
- (ii) se haya suscrito el convenio del artículo 9; y
- (iii) **el convenio recoja el importe determinado conforme al apartado 2.b).**

Las Operaciones que no reúnan estos requisitos podrán acceder al préstamo promotor sin TNR cuando cumplan por sí mismas la regla de viabilidad del artículo 10.4 y las restantes condiciones de elegibilidad.

Artículo 38. Nivel fijo, control de la compensación y apoyos sobrevenidos

1. Fijación ex ante. El Nivel fijo de compensación se determinará y fijará ex ante: en suelo público, en el Acto de atribución sobre la base de la Ficha publicada; y, en suelo privado, en el Acto de atribución formalizado durante la evaluación. El Acuerdo de aprobación confirmará el Nivel fijo e identificará su composición efectiva, incluido el TNR asignado, sin constituir un nuevo Acto de atribución.

La compensación se limitará al importe estrictamente necesario para cubrir el coste neto de la Misión, incluido un beneficio razonable, sobre una correcta asignación de costes e ingresos, previsiones razonables y eficiencias esperables.

2. Composición y carácter residual. El Nivel fijo comprenderá, sin duplicidades, la Ventaja de suelo, las demás subvenciones, bonificaciones y ventajas públicas aplicables y el importe del TNR susceptible de Condonación. El TNR será la parte residual después de deducir la Ventaja de suelo y las restantes compensaciones firmes. Una misma ventaja no podrá computarse simultáneamente como minoración del TNR y como Fondo propio.

Cuando la suma de la Ventaja de suelo y de los restantes apoyos aplicables iguale o exceda el Nivel fijo, el TNR será cero. La parte de una ayuda pública distinta del TNR que exceda de la necesaria para cerrar la Brecha solo podrá computar como Fondo propio en los términos del artículo 14.5.

3. Carácter fijo. Una vez fijado, el Nivel fijo no se recalculará por diferencias ordinarias posteriores entre previsiones y costes, ingresos, ocupación, NOI, *Cap Rate*, valor de mercado, rentabilidad o precio de transmisión, siempre que se ejecute íntegramente la Misión y las operaciones vinculadas se realicen en condiciones de mercado.

4. Correcciones permitidas. El Nivel fijo únicamente podrá corregirse cuando se reduzcan las viviendas, superficies, prestaciones, calidad, duración o alcance de la Misión; el cálculo se base en datos falsos, incompletos o materialmente inexactos; exista error material, aritmético o metodológico; o la compensación se aplique a actividades ajenas o pierda cobertura. La corrección aplicará la misma metodología ex ante a los datos correctos y al alcance elegible.

5. Control material y financiero. La Entidad atribuyente verificará el cumplimiento material durante toda la Misión. El Instituto controlará financieramente la Compensación pública total con intervalos no superiores a cinco años y al final del encargo, verificando el carácter razonable ex ante del beneficio, la correcta aplicación de la metodología, la inexistencia de exceso sobre el Nivel fijo corregido y la ausencia de doble financiación o utilización fuera de la Misión.

El control no reconstruirá retrospectivamente una compensación hipotética a partir de costes, ingresos, rentabilidades, precios o valores posteriores.

6. Seguimiento ordinario. El seguimiento de la renta, acceso, ocupación, protección, calidad, mantenimiento, DNSH y demás obligaciones no comportará por sí solo el recálculo del Nivel fijo, sin perjuicio de las correcciones del apartado 4 y de las consecuencias por pérdida de cobertura.

7. Sobrecompensación cuantitativa. Existirá cuando la Compensación pública total efectivamente aplicada, después de las correcciones permitidas, exceda del Nivel fijo. Antes de la Condonación se cancelará primero la parte no dispuesta del TNR y se reducirá o extinguirá el importe susceptible de Condonación. Después, el exceso se imputará prioritariamente al principal condonado, junto con los intereses públicos correspondientes.

8. Exceso superior al TNR. Cuando la sobrecompensación exceda del principal íntegro del TNR, el Instituto comunicará el remanente a la Entidad atribuyente y a las demás entidades concedentes para que actúen conforme a sus regímenes.

9. Invalidez propia de una ayuda. El orden anterior no se aplicará cuando una compensación concreta deba recuperarse por nulidad, incompatibilidad, falsedad, incumplimiento de su finalidad o pérdida de sus requisitos específicos. Actuará directamente su entidad concedente y la cantidad recuperada se tendrá en cuenta en el control agregado.

10. Apoyos públicos sobrevenidos. El Beneficiario comunicará simultáneamente al Instituto y a la Entidad atribuyente, desde su solicitud, todo Apoyo público adicional vinculado a la Misión, así como su propuesta, otorgamiento, modificación, pago o pérdida y cualquier modificación del título de suelo que pueda aumentar la Ventaja de suelo.

a) Antes de la Condonación. Los Apoyos públicos firmes reconocidos después de la aprobación reducirán prioritariamente el importe del TNR susceptible de Condonación. Se cancelará la parte no dispuesta y se reducirá el importe susceptible de Condonación sobre el principal ya dispuesto; esa parte de la Cuota final permanecerá reembolsable.

b) Después de la Condonación. Los Apoyos reconocidos se computarán en el control y, cuando generen sobrecompensación, darán lugar a Recuperación prioritaria del TNR conforme al artículo 45.

c) Ayuda dineraria. Cuando el apoyo adicional sea dinerario, el Beneficiario facilitará su pignoración. Percibido su importe, el Instituto lo aplicará, sin comisión, primero al pago de la parte de la Cuota final que haya dejado de ser susceptible de Condonación y después a la amortización anticipada del TR, en la medida necesaria para que el saldo reembolsable

conjunto no exceda del 60 % del Coste all-in; reintegrará el exceso. A estos efectos, el Coste all-in no se minorará por el apoyo.

Antes de toda decisión desfavorable se dará audiencia al Beneficiario. Los Certificados, reducciones, declaraciones de Inexistencia, Condonaciones y Recuperaciones se comunicarán a la Entidad atribuyente y se incorporarán al expediente de la Misión.

Artículo 39. Separación contable, transparencia y registro

1. Contabilidad separada. El Beneficiario llevará contabilidad separada de la actividad objeto de la Misión, con imputación razonada de ingresos, costes y capital. La contabilidad separada servirá para la trazabilidad de la compensación, la correcta asignación de costes e ingresos, la prevención de subvenciones cruzadas y los controles del artículo 38, sin que implique la liquidación retrospectiva del TNR conforme a los costes, ingresos o beneficios efectivamente obtenidos.

2. Información y conservación. El Instituto mantendrá a disposición de la Comisión Europea y de las autoridades nacionales competentes la información exigida por la Decisión (UE) 2025/2630, practicará los registros y publicaciones que procedan conforme a la normativa de ayudas y conservará la documentación durante un mínimo de diez años desde el término del encargo.

3. Base de Datos Nacional de Subvenciones. El Instituto comunicará a la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en su condición de Sistema Nacional de Publicidad de Subvenciones y Ayudas Públicas, la información relativa al régimen contractual de Condonación del TNR y, cuando se produzcan, al Certificado de cumplimiento, a la declaración de Inexistencia de la obligación de condonar, a la Condonación o a su Recuperación, conforme al artículo 20 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y a su normativa de desarrollo. Cada Administración comunicará las ayudas que otorgue a la misma Misión. Estas comunicaciones se entienden sin perjuicio de las publicaciones exigidas por la normativa de la Unión en materia de transparencia de las ayudas.

4. Información del Beneficiario. El Beneficiario facilitará cuanta información resulte necesaria para el cumplimiento de las obligaciones de los apartados anteriores y para los informes periódicos que deban rendirse en relación con el régimen de la Decisión.

5. Registro de compensaciones y coordinación. El Beneficiario mantendrá actualizada una relación única de todas las compensaciones públicas solicitadas, concedidas, pagadas, modificadas o reintegradas en relación con la Misión y la remitirá simultáneamente al Instituto y a la Entidad atribuyente.

La Entidad atribuyente comunicará al Instituto los resultados de sus controles materiales y cualquier incidencia que pueda afectar al importe susceptible de Condonación o a la cobertura SIEG. El Instituto comunicará a la Entidad atribuyente los Certificados de cumplimiento, las reducciones, las declaraciones de Inexistencia de la obligación de condonar, las Condonaciones y las Recuperaciones del TNR y los resultados de sus controles financieros.

6. Registro financiero y regulatorio. Sin perjuicio del registro de la ayuda, el Instituto mantendrá identificados separadamente el TR y el TNR dentro de la Operación en su contabilidad, en sus sistemas de riesgo y en las comunicaciones regulatorias que correspondan. La Verificación y el Certificado de cumplimiento de las Condiciones materiales no producirán la baja del TNR; la

Condonación, el pago o cualquier otra causa de extinción se registrarán sin duplicidades y con trazabilidad respecto del contrato único.

Artículo 40. Condiciones materiales y Ventana de Verificación

1. Ventana. La Ventana de Verificación comenzará cuando quede acreditada la finalización de la obra mediante certificado final o documento equivalente y terminará en la fecha de vencimiento del TR.

2. Iniciación. El Prestatario podrá solicitar la Verificación desde la apertura de la Ventana y deberá hacerlo antes del último semestre de vida del TR. Si no lo hubiera hecho, el Instituto la iniciará de oficio durante dicho semestre. El procedimiento se completará antes del vencimiento, salvo demora no imputable al Prestatario.

3. Condiciones materiales. La Verificación comprobará conjuntamente:

- a) Ocupación y ventas.** Que la Parte Arrendada haya alcanzado la Ocupación estabilizada y, en promociones mixtas, se hayan formalizado ventas de al menos el noventa y cinco por ciento de las viviendas ofertadas, a adquirentes elegibles, por precio no superior al Módulo y con continuidad registral de la Protección permanente;
- b) Acceso y adjudicación.** Que las viviendas se hayan adjudicado, arrendado y, en su caso, vendido conforme al régimen de protección, al pliego o convenio, al Plan de Negocio y al plan de adjudicación;
- c) Terminación y calidad.** Que la obra haya finalizado, se hayan obtenido la licencia de primera ocupación y la calificación definitiva o equivalente y se hayan cumplido los estándares legales y compromisos de calidad; y
- d) Renta.** Que la renta efectivamente cobrada no supere la Renta de referencia.

4. Naturaleza reglada. La Verificación será objetiva. El Instituto emitirá el Certificado cuando la documentación acredite las Condiciones materiales y no podrá denegarlo por oportunidad, nuevo análisis crediticio, disponibilidad presupuestaria o circunstancias ajenas a ellas.

5. Deficiencias subsanables. Si una Condición aún no se hubiera cumplido, el Instituto comunicará las deficiencias. Mientras su cumplimiento siga siendo posible dentro de la Ventana, la comunicación no determinará la Inexistencia y el Prestatario podrá completar documentación o acreditar posteriormente el cumplimiento.

6. Regla temporal. Las Condiciones materiales deberán haberse cumplido dentro de la Ventana. Una demora no imputable al Prestatario podrá determinar que la comprobación o el Certificado se produzcan después del vencimiento, pero no permitirá considerar cumplidos hechos materiales producidos fuera de la Ventana. Podrán utilizarse medios de prueba alternativos cuando la documentación administrativa se retrase por causa ajena, siempre que acrediten hechos ocurridos dentro de la Ventana.

Artículo 41. Certificado de cumplimiento de las Condiciones materiales

1. Resultado. El Instituto emitirá un Certificado total cuando todas las Condiciones materiales estén acreditadas. Podrá emitirlo parcialmente cuando, después de la corrección del Nivel fijo y del alcance elegible, una parte divisible de la Operación continúe siendo susceptible de Condonación.

2. Contenido. El Certificado identificará la apertura y cierre de la Ventana, la fecha de solicitud o iniciación de oficio, la documentación examinada, el resultado de cada Condición, las incidencias y el importe del TNR que continúe siendo susceptible de Condonación.

3. Naturaleza. Tendrá carácter declarativo y probatorio. No constituirá nueva aprobación, no extinguirá el TNR, no reducirá el principal vivo, no determinará su baja contable y no producirá por sí solo la Condonación.

4. Demora no imputable. La falta de emisión antes del vencimiento no perjudicará al Prestatario cuando haya solicitado en plazo, aportado expediente completo o atendido los requerimientos y la demora no le sea atribuible. La Cuota final permanecerá no vencida y sin interés ordinario hasta que el Instituto resuelva; el Certificado solo podrá referirse a hechos cumplidos dentro de la Ventana.

5. Orden de aplicación en reducciones divisibles. Cuando se reduzca el alcance de la Misión, se corregirá primero el Nivel fijo conforme al artículo 38.4; después se emitirá el Certificado por la parte material cumplida; y, finalmente, se declarará la Inexistencia únicamente por el importe que no pueda ser objeto de Condonación por falta definitiva de otra Condición suspensiva.

Artículo 42. Controles periódicos de la Misión y de la compensación

1. Periodicidad. El Instituto efectuará controles financieros y de continuidad con intervalos no superiores a cinco años durante la Misión y un control final al término del encargo, sin perjuicio de los controles específicos que exijan el Acto de atribución, la Entidad atribuyente o la normativa aplicable.

2. Alcance. Los controles verificarán la vigencia de la Misión y de la Protección permanente, la renta y el régimen de acceso, la continuidad del Acto de atribución, los apoyos públicos sobrevenidos, la ausencia de doble financiación, la correcta separación contable y el mantenimiento de las obligaciones continuadas. No reabrirán las Condiciones materiales ya certificadas ni recalcularán el Nivel fijo por desviaciones ordinarias.

3. Parte Vendida. En promociones mixtas se comprobará la vigencia general y registral del régimen permanente de propiedad protegida y que el Beneficiario no haya promovido ni consentido su levantamiento. No se revisará de forma general la conducta personal posterior de cada adquirente, salvo incidencias conocidas, connivencia o actuación imputable al Beneficiario.

4. Documentación y resultado. El Beneficiario y la Entidad atribuyente aportarán la información requerida. El control concluirá con informe favorable, favorable con observaciones o desfavorable. Las deficiencias subsanables darán lugar a un plan y plazo de regularización; las pérdidas de cobertura o sobrecompensaciones se tramitarán conforme a los artículos 44 y 45.

5. Después de la Condonación. Una vez producida la Condonación no podrá declararse Inexistencia respecto del principal ya extinguido. La pérdida posterior de cobertura o la sobrecompensación se someterán exclusivamente a Recuperación administrativa.

Artículo 43. Condiciones suspensivas y Condonación de la Cuota final del TNR

1. Existencia y tratamiento del principal. Desde cada disposición, el TNR formará parte del principal y se reflejará separadamente mediante la Cuota final. Mientras permanezcan pendientes

las Condiciones suspensivas, la Cuota no estará vencida, no devengará interés ordinario y no se amortizará periódicamente.

2. Condiciones suspensivas. El nacimiento de la obligación del Instituto de condonar y del correlativo derecho del Prestatario dependerá de la concurrencia conjunta de:

- (i) la emisión del Certificado de cumplimiento de las Condiciones materiales;
- (ii) el pago íntegro y efectivo del principal y de los intereses del TR;
- (iii) la inexistencia de una Causa impeditiva conforme al artículo 44; y
- (iv) la inexistencia de una resolución de Recuperación administrativa que impida total o parcialmente la Condonación.

3. Efecto del Certificado. El Certificado acreditará únicamente las Condiciones materiales y no supondrá el cumplimiento íntegro de las Condiciones suspensivas ni producirá la Condonación.

4. Condonación y Carta de Pago. Cumplidas todas las Condiciones suspensivas, nacerán de pleno derecho la obligación del Instituto de condonar y el correlativo derecho del Prestatario. La Condonación se perfeccionará mediante la Carta de Pago del artículo 63, que certificará el cumplimiento de aquellas, declarará extinguida la Cuota final por el importe correspondiente y determinará la baja del principal condonado. Sus efectos económicos y contables se entenderán producidos desde la fecha en que se cumplió la última Condición suspensiva, aunque la Carta de Pago se emita con posterioridad.

5. Origen de los fondos. La condición de pago se cumplirá cuando el Instituto reciba íntegramente el TR, cualquiera que sea el origen de los fondos, incluidos recursos propios, financiación privada o nueva financiación autónoma del Instituto. La solicitud o aprobación de esta última no equivaldrá al pago ni conferirá derecho a obtenerla.

6. Pago anterior al Certificado. El pago íntegro del TR antes del Certificado cumplirá la condición de pago, pero no producirá por sí solo la Condonación. La Cuota final permanecerá pendiente hasta el Certificado o la declaración de Inexistencia.

7. Procedimientos pendientes. La iniciación de un procedimiento de Inexistencia o Recuperación que pueda afectar a la Cuota suspenderá la Condonación hasta su resolución. Si la resolución no la impide y las restantes condiciones están cumplidas, la Condonación se producirá en la fecha de la resolución.

8. Obligaciones continuadas. El Certificado no eximirá del mantenimiento, hasta la Condonación, de las obligaciones continuadas. Su incumplimiento sobrevenido podrá constituir Causa impeditiva o, cuando afecte a la cobertura SIEG, causa de Recuperación.

Artículo 44. Inexistencia de la obligación de condonar el TNR

1. Principio general. La mera pendencia o falta provisional de cumplimiento de una Condición suspensiva no permitirá declarar la Inexistencia de la obligación de condonar. La Inexistencia se declarará cuando, respecto de toda o parte de la Cuota final, expire el plazo aplicable sin que la condición se haya cumplido por una causa atribuible al Prestatario o incluida en su esfera contractual de riesgo, o concurra un acontecimiento que haga definitivamente imposible su cumplimiento.

La declaración de Inexistencia constata que, respecto del importe afectado, no ha nacido la obligación del Instituto de condonar ni el correlativo derecho del Prestatario. No afecta a la

existencia del crédito correspondiente al TNR, no transforma dicho Tramo en TR, no constituye una nueva financiación y no tiene naturaleza de Recuperación administrativa.

2. Causas. Podrá declararse la Inexistencia total o parcial en los siguientes supuestos:

- a) **Condiciones materiales.** Que, al finalizar la Ventana de Verificación, una o varias Condiciones materiales no se hayan cumplido o no hayan podido acreditarse por causa atribuible al Prestatario;
- b) **Pago íntegro y efectivo.** Que el TR no haya sido íntegramente satisfecho en principal e intereses dentro del plazo aplicable;
- c) **Morosidad cualificada y falta de reposición de la reserva.** El impago de tres liquidaciones mensuales consecutivas, correspondientes a distintos vencimientos de intereses u otras cantidades periódicas, una vez aplicada la reserva del artículo 28 y transcurrido el plazo de regularización; o la falta de reposición íntegra de dicha reserva dentro del plazo previsto en el artículo 28.3, salvo que el Instituto hubiera aprobado un plazo distinto dentro de un plan de regularización viable. Las liquidaciones satisfechas íntegramente con cargo a la reserva no computarán como impagadas;

Los umbrales de este apartado operan exclusivamente sobre las Condiciones suspensivas de la Condonación y son independientes de los umbrales de vencimiento anticipado del artículo 64. La Inexistencia podrá declararse sin que proceda simultáneamente la aceleración del TR.

- d) **Modificación por dificultades financieras con pérdida.** La quita, la condonación de principal o intereses, la dación en pago, la capitalización o conversión de deuda en participaciones, el pago mediante entrega de activos o cualquier otro mecanismo que impida el pago efectivo del cien por cien del TR;
- e) **Vencimiento anticipado.** La declaración válida de vencimiento anticipado por un incumplimiento material y autónomo imputable al Prestatario, salvo respecto de la parte cuya pérdida de cobertura determine la aplicación preferente del artículo 45;
- f) **Datos determinantes.** La falsedad, ocultación o inexactitud esencial determinante de la asignación o del dimensionamiento del TNR, cuando los hechos no determinen la aplicación preferente del artículo 45; y
- g) **Reducción divisible.** La reducción del TNR por resultar la promoción ejecutada inferior a la aprobada en número de viviendas, superficie, prestaciones o alcance, exclusivamente por el importe correspondiente.

3. Alcance total o parcial. La declaración tendrá alcance total en los supuestos de falta total de pago, morosidad cualificada no regularizada, falta de reposición de la reserva no regularizada, modificación con pérdida o vencimiento anticipado. Tendrá alcance parcial cuando la causa afecte a una parte divisible de la Operación o cuando la falsedad, inexactitud o reducción solo hubiera determinado un TNR inferior.

4. Procedimiento. Antes de declarar la Inexistencia de la obligación de condonar, el Instituto comunicará al Prestatario los hechos apreciados, la Condición suspensiva afectada, la causa impositiva, el importe provisional de la Cuota final afectada y sus consecuencias financieras, y le concederá diez días hábiles para formular alegaciones, aportar documentación y, cuando proceda, regularizar la situación.

5. Regularización. No se declarará la Inexistencia por morosidad o por falta de reposición de la reserva si, antes de la decisión, se pagan íntegramente los importes vencidos y los intereses de demora, se repone la cuenta de reserva y se acredita capacidad suficiente para atender los vencimientos siguientes. La regularización no impedirá la declaración cuando el mismo supuesto se hubiera producido durante los doce meses anteriores.

6. Decisión. La decisión tendrá carácter motivado y declarativo. Identificará la Condición suspensiva incumplida o la Causa impeditiva, la fecha de efectos, el alcance total o parcial de la Inexistencia y el importe de la Cuota final respecto del cual no ha nacido la obligación de condonar.

7. Efectos sobre el principal. Declarada la Inexistencia de la obligación de condonar, el TNR continuará formando parte del principal de la financiación y la parte afectada de la Cuota final quedará plenamente reembolsable. No se producirá transformación, nueva disposición ni novación. Si no se hubiera declarado el vencimiento anticipado, la Cuota final vencerá en la fecha pactada; si el TR ya hubiera sido pagado, el vencimiento hubiera llegado o se hubiera declarado válidamente el vencimiento anticipado, será inmediatamente exigible.

8. Consecuencia financiera. La Inexistencia de la obligación de condonar determinará la exigibilidad de una cantidad equivalente a la aplicación del Tipo contractual al principal afectado desde sus respectivas fechas de disposición hasta su pago. Desde el vencimiento de la Cuota final, el importe vencido devengará el interés de demora del artículo 16.7. Estas cantidades no se acumularán, sobre el mismo principal y período, con los intereses públicos de Recuperación del artículo 45.

9. Irreversibilidad. La acreditación o regularización posterior no restablecerá la posibilidad de Condonación respecto del importe afectado por una decisión definitiva, salvo anulación, revisión o rectificación de esta conforme al ordenamiento jurídico.

10. Deterioro de solvencia y situaciones concursales. El deterioro de la calificación crediticia, la entrada en vigilancia especial, la utilización puntual de la reserva, la comunicación de apertura de negociaciones, la solicitud o declaración de concurso y la apertura de la liquidación no determinarán por sí solos la Inexistencia de la obligación de condonar. Ello se entiende sin perjuicio de los impagos, modificaciones por dificultades financieras u otros incumplimientos objetivos concurrentes y de los efectos imperativos de la legislación concursal.

11. Naturaleza y jurisdicción. La declaración de Inexistencia de la obligación de condonar y la exigibilidad de la Cuota final tienen naturaleza jurídico-privada. Su reclamación y la ejecución de las garantías se regirán por el contrato y por el Derecho privado; declarado el concurso, quedarán sometidas a la legislación concursal y al juez competente.

Artículo 45. Recuperación administrativa de la compensación por servicio de interés económico general

1. Supuestos. Procederá la Recuperación administrativa, total o parcial, de la compensación asociada al TNR en los siguientes supuestos:

- a) **Sobrecompensación.** La sobrecompensación constatada conforme al artículo 38, por el importe del exceso que no pueda trasladarse al período siguiente con arreglo a la Decisión (UE) 2025/2630;

b) Pérdida de cobertura. El incumplimiento de la Misión atribuida o del régimen de protección que determine la pérdida total o parcial de la cobertura del importe susceptible de Condonación o del TNR ya condonado bajo el régimen de los servicios de interés económico general; y

c) Decisión de recuperación. La adopción por la Comisión Europea o por otra autoridad competente de una decisión de la que resulte la obligación de recuperar total o parcialmente la ayuda.

2. Efectos antes de la Condonación. Cuando la causa se constate antes de la Condonación, la resolución administrativa reducirá o extinguirá el importe susceptible de Condonación por la cuantía afectada. El principal correspondiente permanecerá como Cuota final reembolsable conforme al contrato y no se constituirá un segundo crédito público por el mismo principal. Los intereses públicos que, en su caso, resulten legalmente exigibles se liquidarán separadamente.

3. Procedimiento pendiente. La iniciación de un procedimiento de Recuperación que pueda afectar a la Cuota final suspenderá la Condonación hasta su resolución definitiva.

4. Efectos después de la Condonación. Cuando la causa se constate después de la Condonación, la Recuperación comprenderá como principal el exceso de compensación o la parte del TNR condonado que haya perdido su cobertura y, adicionalmente, los intereses públicos de recuperación o demora que resulten legalmente exigibles. Principal e intereses tendrán naturaleza de ingresos de derecho público.

El tipo aplicable, el período de devengo, la capitalización y las fechas inicial y final del cálculo serán los que resulten de la normativa de la Unión Europea y de la normativa nacional aplicables. No resultarán aplicables a esos intereses el Tipo contractual ni la consecuencia financiera del artículo 44.

5. Competencia y procedimiento. El Instituto, en su condición de entidad pública concedente de la ayuda asociada a la Condonación del TNR, será competente para iniciar y resolver de oficio el procedimiento. Se tramitará con audiencia del Beneficiario por plazo no inferior a quince días y concluirá mediante resolución motivada que identificará separadamente la reducción del importe susceptible de Condonación, el principal recuperable después de esta y los intereses exigibles.

6. Recuperación efectiva. La Recuperación posterior a la Condonación deberá hacerse efectiva y no podrá sustituirse por un nuevo préstamo, una prórroga ni otra modificación contractual que impida o difiera indebidamente la devolución. Antes de la Condonación, la resolución se ejecutará mediante la reducción del importe susceptible de Condonación y la exigibilidad contractual de la Cuota final, sin duplicar el principal.

7. Recaudación, revisión y concurso. Los créditos públicos regulados en este artículo gozarán de las prerrogativas propias de los ingresos de derecho público y podrán recaudarse por la vía de apremio en los términos de la normativa aplicable. Los actos del Instituto serán revisables ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Estas potestades se ejercerán con sujeción a la legislación concursal, a la competencia del juez del concurso y a las reglas legales de clasificación, suspensión de ejecuciones y pago.

8. Coordinación y no duplicidad. Respecto del mismo principal no podrán coexistir la exigencia contractual de la Cuota final y un segundo crédito público de Recuperación. Tampoco se acumularán, sobre el mismo principal y período, la consecuencia financiera del artículo 44 y los

intereses públicos. Lo anterior no impedirá declarar el vencimiento anticipado del TR, exigir los restantes importes contractuales ni ejecutar las garantías.

9. Orden de recuperación por sobrecompensación. Cuando la sobrecompensación se constate antes de la Condonación, se reducirá o extinguirá prioritariamente el importe susceptible de Condonación por el importe del exceso. Si se constata después, el Instituto recuperará prioritariamente el exceso hasta el límite del principal del TNR condonado no recuperado, junto con los intereses públicos correspondientes. Si el exceso supera dicho principal, comunicará el remanente a la Entidad atribuyente y a las restantes entidades concedentes, que actuarán conforme a sus regímenes jurídicos.

10. Invalidez propia de una ayuda. El orden del apartado anterior no será aplicable cuando una ayuda concreta deba recuperarse por nulidad, incompatibilidad, falsedad, incumplimiento de su finalidad o pérdida de sus requisitos específicos. En tal caso, actuará directamente su entidad concedente, y la cantidad recuperada se tendrá en cuenta en el control agregado de la Misión.

TÍTULO VII. COORDINACIÓN INSTITUCIONAL Y APOYO EN LA FASE DE LICITACIÓN DEL SUELO

Artículo 46. Convenio institucional para las Operaciones sobre suelo público

1. Exigencia. Para que una licitación de suelo público pueda incorporar un Tramo No Reembolsable, el Instituto deberá haber suscrito previamente un Convenio institucional con la Entidad cedente y, cuando sean distintas, con la Comunidad Autónoma y con las demás Administraciones, organismos o entidades públicas competentes en materia de vivienda, atribución de la Misión o autorización de las garantías.

El Convenio podrá referirse a una licitación concreta, a un programa de suelo o a una pluralidad de parcelas sometidas a condiciones homogéneas.

2. Naturaleza. El Convenio establecerá compromisos jurídicos de cooperación dentro de las competencias de cada firmante. No transferirá la titularidad de dichas competencias, no constituirá el Acto de atribución, no aprobará ninguna Operación, no concederá el TNR y no reservará fondos a favor de futuros licitadores.

3. Régimen SIEG. El Convenio establecerá:

- a) el modelo del único Acto de atribución que deberá incorporarse a la adjudicación;
- b) el mecanismo para determinar el Nivel fijo de compensación y sus componentes;
- c) la consideración del TNR como compensación residual;
- d) las obligaciones del Beneficiario de comunicación al Instituto y a la Entidad atribuyente;
- e) el reparto de las funciones de control material y financiero; y
- f) la estrategia de recuperación prevista en los artículos 38 y 45, incluida la imputación prioritaria de la sobrecompensación cuantitativa al TNR hasta el límite de su principal, más los intereses públicos que correspondan.

4. Contenido del pliego. El Convenio determinará las cláusulas que deberán incorporarse al pliego para que la Operación pueda acceder al TNR. El pliego deberá:

- a) **Misión, renta y protección.** Definir la Misión, su duración y las condiciones de renta, acceso, destino y protección y, cuando se prevea TNR, fijar una renta no superior a la Renta de referencia. En las promociones mixtas, el pliego someterá a la totalidad de las viviendas a Protección permanente, con el régimen diferenciado de la Parte Arrendada y de la Parte Vendida, y aclarará que esta última no genera un componente autónomo de TNR;
 - b) identificar y valorar la Ventaja de suelo;
 - c) publicar la Ficha de determinación *ex ante* del TNR;
 - d) publicar el Nivel fijo de compensación y el importe de TNR susceptible de asignación;
 - e) indicar que el TNR queda condicionado a la aprobación posterior de la Operación por el Instituto y no confiere al adjudicatario derecho a obtener financiación;
 - f) regular la puja de renta y establecer que las mejoras ofertadas no aumentarán el TNR;
 - g) imponer la comunicación de cualquier compensación pública posterior;
 - h) incorporar el modelo de Acto de atribución; e
 - i) **regular las transmisiones, subrogaciones y garantías necesarias para la financiación.**
- 5. Ficha de determinación *ex ante*.** La Ficha publicada con el pliego contendrá, como mínimo:
- a) número, tipología, superficie y destino de las viviendas;
 - b) Parte Arrendada y, en su caso, Parte Vendida;
 - c) calendario de construcción, comercialización y estabilización;
 - d) Coste de obra, Coste all-in, contingencias y fecha-base de precios;
 - e) Renta máxima, Renta computable, ocupación, calendario de absorción, gastos de explotación y NOI;
 - f) Zona de renta, *Cap Rate* libre y *Cap Rate going-in*, fuentes, fecha de observación, primas, compresiones y ajustes;
 - g) Tipo de Cálculo;
 - h) *Development Spread*;
 - i) valoración y cálculo de la Ventaja de suelo;
 - j) Apoyos públicos firmes ya computados;
 - k) Nivel fijo de compensación e importe de TNR susceptible de asignación;
 - l) comprobación de los límites legales y financieros aplicables; y
 - m) **fórmulas, reglas de redondeo, versión del modelo y supuestos de reducción.**
- 6. Garantías.** El Convenio identificará el régimen jurídico y el órgano competente para autorizar la hipoteca del derecho concesional o del derecho de superficie y para permitir su inscripción.
- Cuando sea jurídicamente posible, incorporará la autorización necesaria o el compromiso de integrarla en el pliego y en el Acto de atribución. Cuando se requiera una autorización individual, establecerá el procedimiento y el compromiso de emitirla antes de la formalización.
- El Convenio regulará asimismo las previsiones que deban incluirse sobre:
- a) extensión de la garantía a las construcciones e indemnizaciones;
 - b) pignoración de derechos económicos;

- c) facultades de subsanación del Instituto;
- d) transmisión o subrogación del título;
- e) ejecución de la garantía; y
- f) **continuidad de la Misión y de la Protección.**

7. Cooperación e información. El Convenio regulará el intercambio de los estudios de viabilidad, borradores de pliego, valoraciones, adjudicaciones, modificaciones del título, ayudas públicas, resultados de seguimiento e incidencias de la Misión. Incluirá un mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de su ejecución conforme a la legislación de régimen jurídico del sector público.

8. Efectos. La inexistencia del Convenio o el incumplimiento por el pliego de sus determinaciones impedirá la asignación del TNR. La Operación podrá solicitar financiación exclusivamente reembolsable cuando cumpla por sí misma la regla de viabilidad y los restantes requisitos de este Documento.

La extinción del Convenio no afectará a los Actos de atribución, adjudicaciones, garantías u obligaciones válidamente formalizados durante su vigencia.

Artículo 47. Carta de confort y preanálisis de la financiación

1. Solicitud. A petición del aspirante y para concurrir a una licitación de suelo, el Instituto podrá emitir una carta de confort que acredite ante el órgano de contratación que ha realizado un preanálisis de la Operación proyectada y que está en disposición de financiarla conforme al presente Documento. La carta se ajustará al modelo del Anexo XI.

2. Preanálisis. El preanálisis comprenderá la identidad del aspirante, su elegibilidad aparente conforme al Título II, la comprobación de que el pliego se ajusta al Convenio institucional y reproduce correctamente la Ficha de determinación *ex ante* del TNR, la correspondencia de la Operación proyectada con los parámetros publicados y la compatibilidad preliminar con el principio DNSH y con el requisito energético aplicable. Se practicará sobre la información básica que aporte el aspirante, con alcance abreviado respecto del análisis de las solicitudes de la fase de tramitación.

3. Efectos. La carta no constituye compromiso de financiación ni obligación de otorgar el préstamo o el Tramo, no confiere al aspirante ni a terceros derecho alguno a obtener la financiación y no podrá invocarse como garantía frente al Instituto. Manifiesta únicamente la disposición del Instituto a financiar la Operación, sujeta a las condiciones del apartado siguiente.

4. Condiciones definitivas. La financiación quedará condicionada a la aprobación definitiva del Instituto, previa la instrucción completa del expediente y el análisis detallado de la situación patrimonial del aspirante y de la capacidad de reembolso de la Operación, a la disponibilidad de límite y a la ausencia de cambio sustancial en unas u otra. Adjudicado el suelo, el Instituto podrá no otorgar la financiación, sin responsabilidad alguna, si de ese análisis resultara que el aspirante no reúne las condiciones de elegibilidad del Título II o que la Operación carece de capacidad de reembolso.

5. Destinatario y plazo. La carta se dirige al aspirante y podrá aportarse ante el órgano de contratación a los solos efectos de acreditar la disposición de financiación; el órgano de contratación no adquiere por ella derecho alguno frente al Instituto. La carta indicará su plazo de validez, ligado al calendario de la licitación, y quedará sin efecto una vez transcurrido.

6. No consumo de límites. Por su carácter no vinculante y revocable, la carta no constituye compromiso a los efectos de este Documento ni genera exposición computable, y no consume los límites de Línea del artículo 5 en tanto no se formalice la Operación.

Artículo 48. Garantía provisional y avales de la fase de licitación

1. Garantía provisional. A petición del aspirante, el Instituto podrá emitir la garantía provisional que el pliego exija para concurrir a la licitación, cuando aquel prevea su constitución, así como las demás garantías que el pliego imponga a los licitadores con anterioridad a la adjudicación.

2. Condiciones. Como excepción al artículo 30.2, estas garantías podrán otorgarse al aspirante aunque no sea todavía Beneficiario del préstamo promotor. Su emisión se sujeta al preanálisis del artículo 47, no presupone la concesión de la financiación y exige que el aspirante constituya a favor del Instituto contragarantía suficiente, al no ser aún disponible el paquete de garantías del Título IV. Devengarán la comisión fijada en el Anexo IX.

3. Cancelación. Adjudicado el suelo y formalizada la Operación, la garantía provisional se cancelará o se integrará en el régimen del artículo 34. Si el aspirante no resultara adjudicatario o la Operación no llegara a formalizarse, la garantía se cancelará conforme al pliego, sin perjuicio del reembolso al Instituto de lo que hubiera satisfecho por su ejecución.

4. Garantía definitiva. La garantía definitiva exigida por el pliego tras la adjudicación y las demás garantías de la Operación se rigen por el artículo 34.

TÍTULO VIII. TRAMITACIÓN, CONFORMIDAD DE MERCADO, APROBACIÓN Y FORMALIZACIÓN

Artículo 49. Presentación, Solicitud Admisible y admisión a trámite

1. Presentación electrónica. Las solicitudes se presentarán por medios electrónicos, mediante el modelo del Anexo II, firmadas por persona con poder bastante. La presentación comportará la aceptación de este Documento y las autorizaciones de consulta necesarias para la evaluación.

2. Documentación mínima. Para ser Solicitud Admisible deberá acompañarse, como mínimo, de:

- a) el impreso de solicitud y las autorizaciones de consulta;
- b) las declaraciones responsables del Anexo V, incluida la identificación del Titular Real;
- c) el título de provisión del suelo y, en su caso, el pliego y la adjudicación;
- d) el proyecto básico o anteproyecto, el cuadro de superficies y el presupuesto estimado por capítulos;
- e) el plan de negocio sintético y el modelo financiero, con las magnitudes del Anexo I y el TNR estimado;
- f) las cuentas anuales de los dos últimos ejercicios del promotor o grupo y la relación de promociones terminadas;
- g) el estado de tramitación de la calificación y del Acto de atribución; y
- h) la declaración DNSH y energética del Anexo V, con Campo de Intervención, línea de base y objetivo preliminares.

3. Admisión, prioridad y reserva cautelar. Verificada la documentación mínima, el Instituto admitirá la Solicitud Admisible, abrirá el expediente y asignará la prioridad por la fecha y hora en que se complete dicha documentación. La admisión permitirá la reserva cautelar del artículo 52, pero no iniciará todavía el Análisis de Riesgos completo ni conferirá derecho a financiación.

4. Subsanación. Cuando la documentación mínima sea incompleta, el Instituto requerirá su subsanación por diez días hábiles. Si se atiende en plazo, la prioridad se referirá a la fecha y hora de la subsanación; si no, se tendrá al Solicitante por desistido.

5. Completitud. El Solicitante completará la documentación del artículo 50 en el plazo de tres meses desde la admisión, prorrogable una vez por causa justificada. Transcurrido el plazo sin que exista Solicitud Completa, se declarará el desistimiento y se liberará la reserva, sin perjuicio de una nueva solicitud.

6. Representación. El Solicitante podrá designar representante con poder suficiente durante la tramitación.

Artículo 50. Documentación de las Operaciones

1. Solicitud Completa. La Solicitud Admisible adquirirá la condición de Solicitud Completa cuando incorpore toda la documentación jurídica, societaria, técnica, económica, ambiental, de protección, de garantías y de fuentes y usos exigida en este artículo. Solo desde ese momento podrán iniciarse la evaluación integral, el Análisis de Riesgos y la Conformidad de Mercado.

2. Reglas de presentación. La solicitud irá acompañada de la documentación relacionada en el presente artículo, referida a la Sociedad vehículo, al promotor y a su grupo y al proyecto. Los documentos se aportarán por medios electrónicos, mediante copia auténtica o verificable; los otorgados en el extranjero, debidamente apostillados o legalizados y acompañados de traducción jurada al castellano; y los certificados y las notas registrales, con antigüedad no superior a tres meses y a un mes, respectivamente, a la fecha de su presentación. La documentación mínima del artículo 49, apartado 2, forma parte de la relacionada en el presente artículo; la restante se aportará dentro del plazo establecido en el artículo 49, apartado 5.

3. Documentación societaria y de identificación:

- a) escritura de constitución y estatutos vigentes de la Sociedad vehículo o, en el supuesto del artículo 6, apartado 5, compromiso irrevocable de constitución con el proyecto de estatutos;
- b) poderes vigentes de los firmantes y representantes;
- c) número de identificación fiscal;
- d) estructura accionarial completa y organigrama del grupo, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, hasta la persona física titular real, con la documentación acreditativa exigida por la Ley 10/2010, de 28 de abril;
- e) acuerdos de los órganos sociales competentes autorizando la Operación y el otorgamiento de las garantías;
- f) certificados de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social; y
- g) las declaraciones responsables del Anexo V.

4. Documentación económico-financiera del promotor y de su grupo:

- a) cuentas anuales auditadas, individuales y consolidadas, de los tres últimos ejercicios cerrados y, de no hallarse depositadas las del último, las cuentas formuladas o provisionales de dicho ejercicio;
- b) estados financieros intermedios del ejercicio en curso;
- c) detalle del endeudamiento financiero del grupo, con entidades, importes, vencimientos, garantías y compromisos financieros, y de las posiciones declaradas en la Central de Información de Riesgos;
- d) relación de avales y cauciones prestados y de compromisos de inversión asumidos;
- e) acreditación de la experiencia exigida por el artículo 6, apartado 2, mediante relación de las promociones terminadas, con su localización, número de viviendas, fechas de inicio y terminación y destino; y
- f) en su caso, calificación crediticia externa emitida por agencia registrada ante la Autoridad Europea de Valores y Mercados.

5. Documentación del suelo y jurídico-urbanística:

- a) título de provisión del suelo, según la modalidad: el pliego y el contrato o resolución de otorgamiento de la concesión demanial; la escritura de constitución del derecho de superficie; o el título de propiedad;
- b) nota simple informativa del Registro de la Propiedad, comprensiva de la titularidad, las cargas y las afecciones;
- c) en el derecho de superficie, acreditación de la condición patrimonial del suelo mediante certificación de su naturaleza patrimonial o del acuerdo de desafectación adoptado conforme al artículo 81 de la Ley 7/1985, de 2 de abril;
- d) certificación o cédula urbanística del ámbito, con el planeamiento aplicable y, en su caso, los convenios urbanísticos y las cargas de urbanización pendientes;
- e) estudio geotécnico y levantamiento topográfico de la parcela;
- f) licencia de obras o, en su defecto, justificante de su solicitud con informe del estado de tramitación, y liquidación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras cuando proceda;
- g) las autorizaciones sectoriales exigibles al proyecto;
- h) cualquier otra resolución administrativa cuyo contenido pueda incidir en el proyecto, en particular las relativas al cambio de uso del suelo, a la modificación de la edificabilidad o a la extensión de la afectación al fin protegido; e;
- i) cuando el suelo o el derecho se otorguen gratuitamente o por debajo de mercado, informe de valoración del derecho concreto concedido, con identificación de su duración, contraprestación, cargas, limitaciones, obligaciones y reversión, fecha de referencia, método, autor y cálculo de la Ventaja de suelo conforme a los artículos 14 y 38.
- j) en las Operaciones sobre suelo público, copia o referencia electrónica del Convenio institucional vigente y la Ficha de determinación *ex ante* del TNR publicada con el pliego.

6. Documentación técnica del proyecto:

- a) proyecto básico y, cuando exista, proyecto de ejecución, visados, con memoria de calidades y cuadro de superficies por viviendas, anejos y elementos comunes;
- b) presupuesto de ejecución material desglosado por capítulos, con los gastos generales y el beneficio industrial y la partida de contingencia del artículo 10, apartado 2;
- c) planificación de la obra, con su calendario de certificaciones previsto;

- d)** contrato de obra a precio cerrado y plazo determinado o, en su defecto, oferta vinculante del contratista, con acreditación de su solvencia técnica y económica y de las garantías del artículo 26;
 - e)** contratos o propuestas de la dirección facultativa y de la dirección de ejecución de la obra;
 - f)** contrato con el organismo de control técnico a los efectos del seguro decenal;
 - g)** certificado o cálculo de eficiencia energética de proyecto, justificación del Código Técnico de la Edificación, línea de base EECN y prueba del margen adicional exigido por el artículo 11;
 - h)** en las promociones que empleen sistemas de construcción industrializada: el contrato de fabricación, con su calendario de hitos y su régimen de anticipos; la acreditación de la solvencia técnica y económica del fabricante y de sus garantías conforme al artículo 26; el plan de calidad industrial; y el documento de idoneidad técnica del sistema constructivo o evaluación técnica equivalente;
 - i)** el plan de mantenimiento de la promoción durante toda su vida útil, coherente con el libro del edificio y con el Código Técnico de la Edificación, comprensivo del programa de conservación preventiva y correctiva, de la reposición de los elementos e instalaciones al término de su vida útil, de su presupuesto anualizado y de la provisión de reposición del plan de negocio conforme al artículo 10, apartado 3, letra c); y
 - j)** la declaración responsable DNSH y de eficiencia energética del Modelo 4 del Anexo V; y
 - k)** la memoria de sostenibilidad, con análisis de los seis objetivos, actividades excluidas, riesgos climáticos, residuos, amianto, circularidad, sistemas térmicos y permisos ambientales.
- 7. Documentación económica de la Operación:**
- a)** plan de negocio de la explotación en arrendamiento, con el contenido del artículo 10, apartado 3;
 - b)** modelo financiero de la Operación, en formato electrónico editable, que reproduzca las magnitudes y fórmulas del Anexo I: el Coste all-in, el Tipo de Cálculo y sus componentes, la Renta neta operativa estabilizada y la del ejercicio de salida, el Yield on Cost, la Brecha de rentabilidad, la Ventaja de suelo, los restantes apoyos públicos, el Nivel fijo de compensación y el Tramo No Reembolsable residual propuesto;
 - c)** análisis de sensibilidad conforme al artículo 10, apartado 3;
 - d)** cuadro de fuentes y usos y presupuesto mensual de tesorería de la fase de obra;
 - e)** cuadro detallado de los Fondos propios computables, con identificación, importe y evidencia de cada componente; valoración y situación de cargas del suelo; ayudas pagadas, aplicadas o segregadas; calendario de las aportaciones dinerarias pendientes; y cálculo de las ratios del veinticinco por ciento del Coste de obra y del veinticinco por ciento del Coste all-in;
 - f)** relación de los productos complementarios solicitados, con la justificación de su importe: previsión del impuesto sobre el valor añadido soportado, déficit de tesorería de la comercialización y avales requeridos.
- 8. Documentación del régimen de protección y de la Misión de servicio público:**
- a)** calificación provisional de las viviendas o documento autonómico equivalente, o justificante de su solicitud, con el Módulo y la Renta máxima aplicable;
 - b)** el pliego o las bases de la adjudicación del suelo, con las condiciones de renta, acceso y destino;
 - c)** el Acto de atribución o, de hallarse en tramitación, su borrador y estado; en las Operaciones sobre suelo privado, se aportará el convenio del artículo 9;

- d) la relación de apoyos públicos del Modelo 2 del Anexo V;
- e) **Régimen mixto.** El plan de ventas del artículo 10, apartado 5; el esquema de garantía de las cantidades anticipadas; los modelos de información precontractual y de escritura; el régimen de elegibilidad de los adquirentes, residencia habitual, precios máximos de la primera y ulteriores transmisiones y derechos de adquisición preferente; y el mecanismo de inscripción y continuidad de la Protección permanente;
- f) **Plan de adjudicación.** El plan describirá la selección de los arrendatarios y, en el régimen mixto, de los adquirentes. Se ajustará a la normativa autonómica y contendrá:
 - 1.º la publicidad de la convocatoria y de sus resultados;
 - 2.º la transparencia, la libre concurrencia y la igualdad y no discriminación en el acceso;
 - 3.º la adjudicación entre demandantes inscritos en los registros públicos de vivienda protegida;
 - 4.º un procedimiento objetivo, mediante baremación con criterios predeterminados o sorteo ante fedatario;
 - 5.º los cupos de reserva legalmente establecidos, en particular para personas con discapacidad y otros colectivos prioritarios;
 - 6.º la verificación de los requisitos de acceso y, cuando proceda, el visado o control administrativo de los contratos;
 - 7.º la gestión de la lista de espera y de las vacantes y rotaciones conforme a las mismas reglas;
 - 8.º el tratamiento de los datos de los Solicitantes conforme a la normativa de protección de datos; y
 - 9.º el régimen de reclamaciones.
- g) el reglamento de gestión social del arrendamiento, comprensivo de: el protocolo de prevención y gestión de los impagos —seguimiento y alerta temprana, planes de pago, evaluación de las situaciones de vulnerabilidad con coordinación con los servicios sociales competentes y aplicación de los procedimientos que la legislación de vivienda impone, y reclamación, en su caso judicial, como última ratio, sin perjuicio del seguro de impagados del plan de negocio—; las normas de convivencia y uso de la promoción; los canales y plazos de atención al arrendatario y el procedimiento de mediación de conflictos; las medidas de acompañamiento de los colectivos vulnerables; y el protocolo de recomercialización de las vacantes, en coherencia con el plan de adjudicación de la letra f).

9. Garantías y seguros. Documentación de garantías y seguros:

- a) la tasación del artículo 23 o, en su defecto, el encargo aceptado por sociedad de tasación homologada;
- b) la información precisa para constituir las garantías del Título IV y, en las Operaciones sobre suelo público, las autorizaciones incorporadas al pliego o al Acto de atribución o el estado del procedimiento individual previsto en el Convenio institucional;
- c) las pólizas o los compromisos vinculantes de aseguramiento del artículo 27; y
- d) en el régimen mixto, la propuesta de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las viviendas, para su otorgamiento a la terminación de la construcción junto con la división horizontal, conforme al artículo 24, apartado 5.

10. Información adicional. El Instituto podrá requerir, en cualquier momento de la tramitación, cuantos otros datos, documentos e informes complementarios resulten necesarios para resolver el expediente y, en particular, informes independientes sobre la capacidad de reembolso, el presupuesto o el Plan de Negocio. Los requerimientos se practicarán por medios electrónicos y se

atenderán en el plazo de diez días hábiles. Su desatención impedirá considerar completa la solicitud y, si persistiera al vencimiento del plazo del artículo 49.5, determinará el desistimiento y la liberación de la reserva.

11. Formalización y desembolso. La documentación exigible para la formalización y para el desembolso es la establecida en los artículos 56 y 57, sin perjuicio de la actualización de la aportada con la solicitud cuando hubiera perdido vigencia.

12. Rehabilitación. En las actuaciones de rehabilitación, la documentación comprenderá además:

- a) el informe de evaluación del edificio o el instrumento autonómico equivalente, comprensivo del estado de conservación, de la accesibilidad y de la eficiencia energética;
- b) el estudio del estado actual del edificio: levantamiento planimétrico, diagnóstico estructural y de patologías, e inventario de amianto y demás materiales peligrosos, con su plan de retirada conforme al Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo;
- c) el certificado de eficiencia energética del edificio en su estado actual y el de proyecto, que acrediten la reducción exigida por el artículo 11;
- d) el estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición conforme al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, coherente con la valorización mínima del artículo 11;
- e) la relación de los contratos de arrendamiento y de los ocupantes del edificio, con el plan de realojo y de retorno, cuando proceda, conforme a la legislación aplicable;
- f) cuando el edificio esté catalogado o sujeto a protección patrimonial, las autorizaciones del órgano competente y sus condicionantes; y
- g) la tasación del inmueble en su estado actual y en la hipótesis de edificio rehabilitado, conforme al artículo 23.

13. Nueva construcción. En las actuaciones de nueva construcción, la documentación comprenderá además la justificación específica de que la demanda de energía primaria es al menos un 20 % inferior al requisito EECN aplicable y, en la metodología nacional, el cuadro comparativo entre el Cep,nren del proyecto y el 80 % del límite del DB-HE 0; el cálculo identificará la versión normativa y la fecha de referencia que quedarán fijadas en la aprobación.

Artículo 51. Evaluación integrada de la Solicitud Completa

1. Evaluaciones coordinadas. La Solicitud Completa se someterá, por este orden, a la verificación de elegibilidad, la evaluación ambiental, la evaluación técnica y financiera del proyecto, la determinación y control del TNR, la Conformidad de Mercado, el Análisis de Riesgos y la Decisión de Crédito.

2. Evaluación ambiental. El Instituto verificará el DNSH, el Campo de Intervención y el objetivo energético conforme al artículo 11 y emitirá la Validación Ambiental. Podrá realizar la comprobación directamente o mediante asistencia técnica independiente.

3. Evaluación financiera integrada. El análisis verificará presupuesto, fuentes y usos, Coste de obra, Coste all-in, margen bruto, Fondos propios, ratios sobre coste, LTV, valor, flujos, sensibilidad, estrategia de reembolso, garantías, productos complementarios y Exposición máxima total.

4. Cambios materiales. Toda modificación del Solicitante, proyecto, presupuesto, estructura de suelo, fuentes y usos, garantías, importe, Cierre del *Asset deal* o estrategia de reembolso reiniciará las evaluaciones afectadas y podrá exigir una nueva Solicitud Completa.

5. Plazo. El Instituto procurará resolver en tres meses desde la Solicitud Completa. El plazo se suspenderá mientras falte información o se tramiten autorizaciones de terceros y su transcurso no generará derecho a financiación.

Artículo 52. Prioridad, reserva y asignación de los fondos

1. Orden de prioridad y Reserva. Los límites del artículo 5, apartado 3, se aplicarán por riguroso orden de prioridad de las solicitudes de la presente Modalidad y de la Modalidad III, que concurren en una única cola, determinado conforme al artículo 49, apartado 3. A tal efecto, la admisión a trámite de cada solicitud comportará la reserva cautelar:

- a) con cargo al límite global de financiación promotor, del importe estimado del préstamo solicitado, comprensivo del Tramo Reembolsable —incluida su ampliación prevista— y del Tramo No Reembolsable; y
- b) con cargo al límite del Tramo No Reembolsable, del Tramo estimado conforme al artículo 49, apartado 2, letra e). El Instituto podrá ajustar el importe de las reservas cuando las estimaciones se separen manifiestamente de las que resulten de las reglas de este Documento y de las fórmulas del Anexo I.

2. Efecto de la Reserva. La reserva no confiere derecho a la financiación: la aprobación queda sujeta, respecto de cada solicitud, a la verificación de la elegibilidad y al resultado favorable del análisis de riesgos conforme a la política de riesgos del Instituto.

3. Tramitación independiente. La instrucción, la evaluación y la aprobación de las Operaciones seguirán su propio curso en función del estado de cada expediente. El orden en que las Operaciones se aprueben no alterará las reservas practicadas, y los requerimientos de subsanación, aclaración o información adicional no harán perder la prioridad.

4. Confirmación. El Acuerdo de aprobación confirmará las reservas por los importes definitivos. Si fueran inferiores, el exceso se liberará. Si fueran superiores, la diferencia conservará la prioridad inicial únicamente cuando derive de un error imputable al Instituto, de una actualización reglada de parámetros o de una corrección objetiva no controlable por el Solicitante; en los demás casos, el exceso recibirá la prioridad de la fecha en que se solicite y documente. Las reservas confirmadas caducarán si la Operación no se formaliza en tres meses, salvo prórroga motivada.

5. Liberación y reposición. La denegación, el desistimiento, la renuncia, la caducidad, las reducciones de la financiación o del TNR, el pago de la Cuota final después de declarada la Inexistencia de la obligación de condonar y los principales recuperados conforme al artículo 45 liberarán o repondrán, según corresponda, los importes de cada límite financiero. Los importes liberados se reasignarán conforme al orden de prioridad de las solicitudes en lista de espera. Los intereses y demás cantidades accesorias no repondrán límite y recibirán el destino que determine la normativa aplicable.

La amortización del principal del Tramo Reembolsable liberará Límite Global por su importe, con arreglo al artículo 5.3, incluida la que se produzca durante la fase de tenencia de las Operaciones de la Modalidad III. La Verificación, el Certificado de cumplimiento y la Condonación del TNR no liberarán límite. La Inexistencia total o parcial de la obligación de condonar liberará el Límite TNR por el principal afectado, pero no el Límite Global mientras la Cuota final correspondiente permanezca viva como principal de la financiación. El pago de dicha Cuota final liberará el Límite Global por su importe.

6. Agotamiento y lista de espera. Cada límite se entenderá agotado cuando la suma de los importes aplicados y reservados con cargo a él alcance su cuantía. El Instituto declarará el agotamiento de cada límite y lo publicará en su sede electrónica. Las solicitudes admitidas que no hubieran alcanzado reserva quedarán en lista de espera, por su orden de prioridad y respecto del límite de que se trate, a resultas de las liberaciones del apartado anterior, salvo desistimiento del Solicitante.

7. Operación sin TNR. El Solicitante podrá optar, desde la solicitud o en cualquier momento anterior a la aprobación, por la tramitación de su Operación sin Tramo No Reembolsable, en cuyo caso la financiación se regirá por el presente Documento en todo lo que no dependa de dicho Tramo y consumirá únicamente el límite global de financiación.

8. Modalidad III. Las solicitudes de la Modalidad III se admiten, priorizan y reservan conforme al presente artículo, en la única cola común con la presente Modalidad y contra los límites comunes del artículo 5. Su reserva comprende el Tramo Reembolsable y el Tramo No Reembolsable de la fase de promoción; el cómputo de los límites se ajusta al riesgo vivo conforme al artículo 5, apartado 3, y a lo previsto en el documento de condiciones generales de la Modalidad III.

Artículo 53. Conformidad de Mercado

1. Principio. Antes del Acuerdo de aprobación y nuevamente en la Fecha de Fijación, el Instituto documentará que el Tipo contractual, los productos complementarios y las restantes condiciones económicas y jurídicas de la Operación son las que habría aceptado un financiador privado comparable y no confieren una ventaja constitutiva de ayuda de Estado.

2. Comprobaciones acumulativas. La Conformidad de Mercado exigirá:

- a) una comprobación estructural del producto, de la distribución de riesgos, de las aportaciones, de las garantías, del vencimiento y de la estrategia de reembolso;
- b) una comprobación del precio total, incluidos Tipo contractual, comisiones, productos complementarios, coberturas, aplazamientos y condiciones no monetarias; y
- c) una comprobación de conducta crediticia, acreditando que la decisión concreta es coherente con el riesgo, la recuperabilidad, la concentración y las políticas aplicadas a operaciones comparables.

3. Elementos de contraste. Podrán considerarse operaciones privadas comparables, financiaciones recientes del Prestatario o de empresas comparables, calificación, situación financiera, plazo, disposiciones, vencimiento, LTV, Fondos propios, garantías, subordinación, reservas, rendimientos, diferenciales y los valores sustitutivos de la Comunicación sobre tipos de referencia cuando resulten útiles.

4. Formación del precio. La comprobación no constituye un componente adicional del Tipo contractual ni establece un suelo o techo automático. La tarifa fija y pública de un producto complementario no dispensará de comprobar que cubre el riesgo y los costes de la Operación; cuando no los cubra, el producto no se concederá en esos términos.

5. Evidencia. El expediente conservará la versión de la metodología, los datos de entrada, el valor de cada componente del Tipo contractual, los comparables, el memorando de mercado y la conclusión. La documentación será ex ante y no podrá elaborarse únicamente después del desembolso.

6. Resultado desfavorable. Si no pudiera acreditarse la Conformidad de Mercado, el Instituto revisará los componentes del precio, el importe, las garantías o las restantes condiciones. Si aun así no pudiera excluirse la ventaja, la Operación o el producto complementario no se aprobarán en dichos términos.

Artículo 54. Análisis de Riesgos y Decisión de Crédito

1. Independencia. El Análisis de Riesgos se realizará por funciones independientes de la originación, conforme a la gobernanza y delegaciones del Instituto.

2. Contenido mínimo. Comprenderá el promotor y su grupo; las Sociedades vehículo; el proyecto y el mercado; el título de suelo; el presupuesto y las fuentes y usos; los Fondos propios; el Coste all-in y el margen bruto; el Cierre del *Asset deal*; los flujos y sensibilidades; la Tasación, el Valor de referencia y el LTV; la estrategia de reembolso; las garantías; los productos complementarios; la Exposición máxima total; la concentración; la recuperación; y los cuatro componentes del Tipo contractual.

3. Calificación. El Instituto asignará una calificación interna al promotor, a la Sociedad vehículo promotora y, antes del Cierre, a la Sociedad vehículo de tenencia. Se revisará ante deterioro material, modificación de la estructura o transmisión de control.

4. Decisión. La Decisión de Crédito podrá aprobar, denegar o imponer importe, LTV, aportación, garantía, reserva, soporte o condición más conservadores que los máximos generales. Su resultado favorable es presupuesto del Acuerdo de aprobación, pero no lo sustituye.

5. Actualización. Si transcurren más de tres meses hasta la formalización o se produce un cambio material, se actualizarán el Análisis de Riesgos y la Conformidad de Mercado y podrá revisarse o dejarse sin efecto la decisión.

Artículo 55. Acuerdo de aprobación

1. Órgano competente. La aprobación de las Operaciones corresponderá al órgano del Instituto competente conforme a sus normas internas de atribución de facultades.

2. Contenido. El Acuerdo de aprobación será único para toda la Operación y expresará:

a) Misión y compensación. El Acto de atribución y la versión de la Ficha de determinación ex ante del TNR o del modelo aplicable; el Nivel fijo de compensación fijado en aquel; la Ventaja de suelo; los demás Apoyos públicos computados; el TNR efectivo asignado, con su distribución entre la parte aplicable durante la construcción y la parte diferida al Cierre del *Asset deal*; la Ventana de Verificación; y las Condiciones suspensivas de la Condonación;

b) Financiación. El Coste de obra; los Fondos propios computables mínimos antes de la subrogación y su composición aprobada; el Coste all-in, el margen bruto, los Fondos propios computables mínimos después de la subrogación, el Valor de referencia y el límite máximo de LTV; el calendario de aportaciones y, en su caso, de restitución de déficits; el importe del préstamo y los límites de cada producto financiero complementario; la Exposición máxima total del Instituto; el Tipo de Cálculo; la versión de la metodología de precio aplicable; la fórmula de determinación del Tipo contractual conforme al artículo 16 y la conclusión de Conformidad de Mercado del artículo 53; el paquete de garantías; y las condiciones precedentes; y

- c) **Condiciones ambientales.** El campo o campos de intervención, el coeficiente climático, la línea de base y el objetivo energético; y la identificación de la Validación Ambiental.

El Acuerdo de aprobación no constituirá un nuevo Acto de atribución ni modificará el existente. La identificación y asignación de estos elementos no origina una relación jurídica distinta de la financiación.

3. Notificación. El Acuerdo de aprobación se notificará al Solicitante, con indicación de su plazo de vigencia a los efectos del artículo 52, apartado 4.

4. Denegación. Cuando una solicitud no sea aprobada, la comunicación al Solicitante identificará de forma sucinta la categoría determinante de la decisión: incumplimiento de los requisitos de elegibilidad; insuficiencia de capacidad de reembolso; resultado desfavorable del análisis de riesgos; insuficiencia de garantías; incompatibilidad de ayudas o apoyos públicos; incumplimiento de los requisitos ambientales o energéticos; o agotamiento del límite aplicable. La comunicación no incluirá el memorando de crédito, la calificación interna, los modelos de riesgo, sus ponderaciones ni las deliberaciones internas del Instituto.

Artículo 56. Formalización

1. Contrato. La financiación se formalizará en escritura pública, con constitución simultánea de la garantía hipotecaria y de las restantes garantías del Título IV, e inscripción en los registros correspondientes.

2. Gastos. Los gastos e impuestos de la formalización, de la constitución de garantías y de sus modificaciones y cancelaciones serán de cuenta del Beneficiario en los términos que resulten de la legislación aplicable.

3. Vigencia de la elegibilidad. No podrá formalizarse Operación alguna sin la previa verificación de la vigencia de las condiciones de elegibilidad a la fecha de la firma.

Artículo 57. Condiciones Precedentes

1. Primer desembolso. Serán condiciones precedentes del primer desembolso, cuya acreditación corresponde al Beneficiario:

- a) **Licencia.** La licencia de obras en vigor;
- b) **Suelo e hipoteca.** El título de suelo inscrito y la garantía hipotecaria de primer rango del artículo 24 constituida e inscrita, sin perjuicio de la excepción del apartado 4; y, en el derecho de superficie, la verificación de la condición patrimonial del suelo;
- c) **Atribución SIEG.** El Acto de atribución vigente y, en las Operaciones sobre suelo privado, el convenio del artículo 9;
- d) **Comunicación del TNR.** En las Operaciones con TNR, la acreditación de que el Beneficiario ha comunicado a la Entidad atribuyente el Acuerdo de aprobación y el importe otorgado;
- e) **Contrato de obra.** El contrato de obra y las garantías del contratista del artículo 26;
- f) **Seguros.** Los seguros del artículo 27 exigibles en la fase de obra;
- g) **Cuentas del proyecto.** La apertura y pignoración de las cuentas del proyecto;
- h) **Tasación.** La tasación inicial del artículo 23;

- i) **Fondos propios computables.** La acreditación de las aportaciones iniciales, de su composición y segregación y del cumplimiento de la ratio del veinticinco por ciento del Coste de obra;
 - j) **Declaraciones.** Las declaraciones responsables del Anexo V actualizadas; y
 - k) **Validación ambiental.** La validación favorable del cumplimiento del principio DNSH y del requisito energético aplicable.
- 2. Disposiciones posteriores.** Las condiciones de cada disposición ulterior serán las del artículo 18.2.
- 3. Condiciones adicionales.** El contrato podrá establecer condiciones precedentes adicionales cuando la naturaleza de la Operación lo justifique.
- 4. Cancelación de cargas previas.** Cuando la financiación se destine, total o parcialmente, a cancelar una carga hipotecaria previa sobre el inmueble, la inscripción en primer rango de la garantía del Instituto no será exigible con carácter previo a la primera disposición. Esta posibilidad solo alcanzará a la parte de la deuda garantizada cuya aplicación a conceptos financiados conforme al artículo 12 se acredite mediante trazabilidad documental suficiente. En ningún caso los fondos del Instituto podrán financiar o refinanciar, directa o indirectamente, el precio de adquisición del suelo, el canon u otra contraprestación no financiable. Cuando la deuda previa haya financiado conjuntamente conceptos elegibles y no elegibles, el Beneficiario cancelará con recursos propios la parte no elegible. La disposición se practicará en unidad de acto con la cancelación de la carga previa: los fondos del Instituto se aplicarán directamente a la parte elegible de dicha cancelación y la hipoteca del Instituto se constituirá e inscribirá acto seguido en el rango que quede liberado, con las retenciones y garantías que aseguren el destino de los fondos y la efectiva obtención del primer rango.

TÍTULO IX. OBLIGACIONES, SEGUIMIENTO, MODIFICACIONES E INCUMPLIMIENTO

Artículo 58. Obligaciones del Beneficiario

- 1. Obligaciones generales.** Durante toda la vida de la Operación, el Beneficiario quedará obligado a:
- a) **Destino de los fondos.** Aplicar los fondos exclusivamente a los destinos financiados del artículo 12;
 - b) **Protección y adjudicación.** Mantener el Activo afecto al arrendamiento asequible, con renta no superior a la Renta máxima aplicable y, cuando exista TNR, a la Renta de referencia, y con cumplimiento íntegro del régimen de protección y de la Misión atribuida conforme al Título VI; y adjudicar y gestionar las viviendas conforme al plan de adjudicación y al reglamento de gestión social del artículo 50.8;
 - c) **Explotación y mantenimiento.** Explotar y conservar el Activo con la diligencia de un gestor profesional, manteniendo el libro del edificio y ejecutando el plan de mantenimiento del artículo 50.6.i);

- d) Cargas.** No constituir cargas ni gravámenes sobre el Activo ni sobre los derechos pignorados, distintos de los previstos en este Documento, salvo autorización expresa del Instituto, que podrá condicionarla a la subordinación de rango de la nueva carga a la garantía del Instituto;
- e) Endeudamiento.** No contraer endeudamiento adicional distinto del regulado en los Títulos III y V, salvo deuda subordinada de socios en los términos que el contrato admita;
- f) Cambios societarios y transmisiones.** No modificar su objeto social, ni transmitir el Activo o el control de la sociedad, sino en los términos de los artículos 19 y 65;
- g) Operaciones vinculadas.** Realizar las operaciones con partes vinculadas en condiciones de mercado, incluido el margen de la transmisión intragrupo conforme al canon del Anexo I;
- h) Seguros.** Mantener los seguros del artículo 27;
- i) DNSH y energía.** Mantener el cumplimiento del DNSH, el campo de intervención y el objetivo energético, y comunicar cualquier desviación;
- j) Información y control.** Facilitar la información y colaborar en las verificaciones de los artículos 59 a 61;
- k) Compensaciones públicas.** Comunicar simultáneamente al Instituto y a la Entidad atribuyente, en los términos del artículo 38.10, cualquier compensación pública complementaria vinculada a la Misión;
- l) Solvencia y reestructuración.** Comunicar de inmediato cualquier dificultad financiera, impago, utilización de la cuenta de reserva, negociación con acreedores, solicitud de modificación por dificultades financieras o situación preconcursal o concursal, y cumplir los planes de regularización y las medidas de preservación aprobados por el Instituto; y
- m) Publicidad del programa.** Cumplir las obligaciones de información, comunicación y publicidad del programa España Crece y del Plan de Recuperación —incluida la mención del origen de los fondos y, cuando proceda, el emblema de la Unión Europea en la cartelería de obra y en la información de la promoción—, suministrar la información requerida por los sistemas de gestión y control del programa, conservar la documentación justificativa durante los plazos exigidos y someterse a las actuaciones de control de las autoridades nacionales y de la Unión.

2. Cumplimiento continuado. El contrato podrá modular estas obligaciones en atención a la modalidad de suelo y a la estructura de la Operación, sin rebajar su contenido esencial.

Artículo 59. Seguimiento de la obra

1. Monitor técnico. El Instituto designará, a costa del Beneficiario, un monitor técnico independiente, que validará el presupuesto y el calendario iniciales, informará cada certificación con carácter previo a la disposición y practicará visitas de obra periódicas.

2. Alcance del seguimiento. El seguimiento comprenderá, como mínimo: el avance físico y económico frente al plan; el Coste de obra actualizado; el coste pendiente hasta la terminación y la suficiencia de los fondos disponibles para cubrirlo; los Fondos propios computables ya aportados, las aportaciones pendientes y la ratio resultante; el consumo de la contingencia; los sobrecostes no cubiertos; las desviaciones y sus causas; y la relación entre deuda dispuesta y coste ejecutado, conforme a las Directrices EBA/GL/2020/06; el mantenimiento del diseño energético aprobado; la gestión y valorización de residuos; la retirada de amianto y otros materiales peligrosos; y la ausencia de instalaciones fósiles financiadas.

3. Desviaciones. El Beneficiario comunicará sin demora cualquier circunstancia que pueda afectar de forma relevante al coste, al plazo o a la calidad de la obra, al cumplimiento del DNSH, al objetivo energético o al campo de intervención.

4. Control ambiental. El monitor aplicará en cada disposición la lista de control ambiental del Anexo VI y aportará la evidencia técnica para que el Instituto emita o confirme, a la terminación, la Validación Ambiental del DNSH, del objetivo energético y del Coeficiente Climático. Las desviaciones materiales deberán subsanarse antes de nuevas disposiciones cuando comprometan la elegibilidad ambiental de la Operación.

Artículo 60. Seguimiento de la explotación y de la estrategia de reembolso

1. Información periódica. Desde el Cierre del Asset deal, el Beneficiario remitirá al Instituto, con periodicidad trimestral, información sobre la ocupación, las rentas contratadas, la morosidad y la renta neta operativa, con comparación frente al plan de negocio; y, con periodicidad anual, sus cuentas auditadas, el presupuesto del ejercicio y la certificación del cumplimiento del régimen de protección expedida u obtenida conforme al convenio del artículo 9 o al régimen aplicable. En las promociones mixtas, la certificación anual confirmará además la vigencia general y registral del régimen de propiedad protegida de la Parte Vendida y que el Beneficiario no ha promovido ni consentido su levantamiento; no exigirá revisar la conducta personal posterior de cada adquirente, salvo incidencias conocidas, connivencia o actuación imputable al Beneficiario.

En las promociones mixtas, la información trimestral comprenderá además el ritmo de ventas, las preventas vigentes, los precios escriturados y las cancelaciones parciales practicadas, en comparación con el plan de ventas aprobado. La información anual incorporará el certificado energético vigente, el estado de las medidas de adaptación y mantenimiento ambiental.

2. Comunicación inmediata. El Beneficiario comunicará de inmediato:

- a) los incumplimientos del régimen de protección;
- b) los procedimientos administrativos o judiciales relevantes;
- c) los siniestros y cualquier circunstancia sobrevenida que afecte a la garantía o a la Misión atribuida;
- d) simultáneamente al Instituto y a la Entidad atribuyente, la solicitud, propuesta, otorgamiento, modificación, pago o pérdida de cualquier apoyo público vinculado a la misma Misión que no hubiera sido computado en la aprobación;
- e) cualquier modificación del título de suelo que afecte a su duración, precio o canon, superficie, derechos atribuidos, cargas, obligaciones o reversión;
- f) cualquier modificación o incidencia capaz de comprometer el DNSH, el objetivo energético o el etiquetado climático;
- g) cualquier impago, la utilización de la cuenta de reserva, la previsión de insuficiencia de caja o el deterioro material de su situación patrimonial o de la capacidad de reembolso; y
- h) la comunicación de apertura de negociaciones con acreedores, la solicitud o declaración de concurso, la apertura de la liquidación, la propuesta u homologación de un plan de reestructuración y cualquier solicitud de modificación de la financiación por dificultades financieras.

Artículo 61. Control externo, auditoría y conservación documental

1. Acceso. El Beneficiario se someterá a las actuaciones de comprobación y control del Instituto y de sus auditores y, respecto de la Operación completa financiada por España Crece, a las de los órganos nacionales y de la Unión Europea competentes mientras tales competencias subsistan. El control alcanzará la elegibilidad, el DNSH, el etiquetado climático, el origen y destino de los fondos, el componente concesional y la ausencia de doble financiación.

2. Conservación y cooperación. El Beneficiario conservará la documentación justificativa durante el mayor de los siguientes plazos: diez años desde la finalización de la Misión; el plazo exigido por el programa España Crece o por el Plan de Recuperación; y el período durante el cual pueda practicarse una Recuperación, auditoría o control por una autoridad nacional o de la Unión. Facilitará el acceso a la documentación y al Activo a los órganos competentes.

Artículo 62. Modificación de las condiciones y dificultades financieras

1. Autorización previa. Las condiciones particulares podrán modificarse por causa justificada cuando la modificación no contradiga este Documento. Las que afecten a obra, disposiciones o presupuesto exigirán informe del monitor; las que afecten a envolvente, instalaciones, fuentes de energía, materiales, residuos, objetivo energético o Campo de Intervención exigirán informe ambiental actualizado y autorización del Instituto.

2. Límite y reducción del TNR. El TNR no podrá incrementarse tras la firma. No constituye incremento la disposición, en el Cierre del *Asset deal*, de la parte diferida del importe total ya aprobado. Podrá reducirse cuando la promoción ejecutada sea inferior en viviendas, superficie, prestaciones o alcance. Se cancelará la parte no dispuesta y se reducirá el importe susceptible de Condonación sobre el principal ya dispuesto, sin perjuicio del artículo 45 cuando se pierda cobertura SIEG.

La reducción no procederá por las desviaciones ordinarias de costes, ingresos, rentabilidad o valor de mercado contempladas en el artículo 38.3.

3. Modificaciones técnicas. Las modificaciones derivadas de circunstancias de obra, licencias, calendario o estructura operativa que no respondan a dificultades financieras no afectarán a la Condonación si no comportan quita o reducción de principal o intereses y la Operación conserva viabilidad, capacidad de reembolso y cumplimiento de la Misión.

4. Modificaciones por dificultades financieras sin pérdida. El Instituto podrá mantener pendiente la condición de pago y abierta la posibilidad de Condonación cuando continúe previsto el pago del cien por cien del principal y de los intereses exigibles, el nuevo calendario sea sostenible, la Misión siga cumpliéndose y las garantías conserven suficiencia. La Condonación quedará pendiente hasta el pago íntegro del calendario modificado.

5. Modificaciones con pérdida. La quita, condonación del TR, dación en pago, capitalización o conversión de deuda en participaciones y cualquier mecanismo que impida el pago efectivo del cien por cien no equivaldrán a pago íntegro, constituirán Causa impeditiva y podrán determinar la Inexistencia, sin perjuicio de la legislación concursal.

6. Conformidad de Mercado y riesgo. Toda modificación que altere materialmente el precio, el plazo, las garantías, el LTV, el perfil de pagos o la distribución de riesgos exigirá actualizar la

Conformidad de Mercado y el Análisis de Riesgos. La modificación no podrá utilizarse para conceder una ventaja no prevista en el régimen de ayuda.

7. Rectificación. Los errores materiales, de hecho o aritméticos podrán rectificarse en cualquier momento, de oficio o a instancia del Beneficiario.

Artículo 63. Amortización anticipada, renuncia, Carta de Pago y extinción de la Operación

1. Amortización anticipada del TR. El Beneficiario podrá amortizar anticipadamente el TR, total o parcialmente, con treinta días de preaviso. La amortización voluntaria devengará únicamente el coste efectivo de ruptura o ajuste de coberturas calculado conforme al Anexo IV; no podrá ser negativo ni incluir margen futuro o penalización encubierta.

2. Supuestos exentos. No devengarán compensación las amortizaciones obligatorias derivadas de la Subvención complementaria, del producto de las ventas, de cobros extraordinarios o de causas no imputables al Beneficiario, incluidos rescate, extinción del título, siniestro o expropiación.

3. Renuncia. El Solicitante podrá renunciar a la financiación aprobada antes de formalizar y el Beneficiario a los importes no dispuestos, sin coste. Los límites se liberarán conforme al artículo 52.

4. Pago voluntario del TNR. El Beneficiario podrá pagar total o parcialmente la Cuota final antes de que nazca la obligación de condonar. El pago extinguirá el principal satisfecho y reducirá proporcionalmente el importe susceptible de Condonación, sin generar compensación adicional ni derecho a reutilizar el TNR.

5. Pago del TR y TNR pendiente. El pago íntegro del TR cumplirá la Condición suspensiva de pago, cualquiera que sea la fuente. No supondrá por sí solo la Condonación ni la extinción total de la Operación cuando el Certificado u otra Condición permanezcan pendientes. La Cuota final y sus garantías continuarán conforme a los artículos 40 a 45.

6. Extinción íntegra. La Operación solo se considerará íntegramente extinguida cuando hayan quedado pagados, condonados o extinguidos por otra causa el TR, el TNR y los productos complementarios, y se hayan atendido las responsabilidades pendientes. En ese momento se liberarán las garantías, sin perjuicio de las obligaciones de la Misión, información, conservación documental y control con plazo propio.

7. Obligación de otorgar Carta de Pago. Cuando hayan sido satisfechos íntegramente el TR, los productos complementarios, los intereses, los gastos y las restantes cantidades exigibles y se hayan cumplido todas las Condiciones suspensivas, nacerá la obligación del Instituto de otorgar la Carta de Pago. El Instituto la emitirá dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de cumplimiento de la última Condición suspensiva. Cuando la Condonación no proceda total o parcialmente, la Carta correspondiente se otorgará dentro de los quince días hábiles siguientes al pago o a la extinción por otra causa de la parte no condonada y a la conciliación final de la Operación. El Beneficiario podrá exigirla desde el vencimiento del plazo aplicable.

8. Carta de Pago en caso de Condonación. Cuando toda o parte de la Cuota final deba extinguirse por Condonación, la Carta de Pago identificará el Certificado de cumplimiento de las Condiciones materiales, acreditará el cumplimiento de cada Condición suspensiva y fijará la fecha

de cumplimiento de la última. Mediante su otorgamiento, documentará y perfeccionará la Condonación, extinguirá la Cuota final por el importe correspondiente y dejará constancia de su baja financiera, distinguiendo los importes condonados, pagados o extinguidos por otra causa. No será necesaria una certificación adicional de Condonación.

9. Efectos y cancelación de garantías. Desde su otorgamiento, la Carta de Pago determinará y acreditará el saldo financiero cero de la Operación, prestará el consentimiento necesario para cancelar la hipoteca, las prendas, las cesiones y las restantes garantías contractuales correspondientes a la Modalidad I y obligará al Instituto a realizar dentro del mismo plazo las actuaciones notariales, registrales y operativas que dependan de él. El consentimiento de cancelación no extinguirá, cancelará, reducirá ni perjudicará las garantías que, en la misma unidad de acto o con ocasión del acceso a la Modalidad II, hayan sido constituidas, novadas, ampliadas, ratificadas o nuevamente afectadas para asegurar el nuevo Préstamo. La Carta no extinguirá la Misión, la Protección permanente, las obligaciones de información o conservación documental ni la eventual Recuperación administrativa por causas propias del régimen de ayudas.

10. Liberación parcial. La amortización parcial no liberará garantías salvo en la proporción y términos aceptados por el Instituto y nunca cuando comprometa el LTV, las ratios sobre coste, la recuperación o la cobertura de la Cuota final.

Artículo 64. Vencimiento anticipado y ejecución

1. Causas de vencimiento. El Instituto podrá declarar el vencimiento anticipado de la financiación, previa intimación con plazo de subsanación de treinta días naturales cuando la naturaleza del incumplimiento la admita, en los siguientes supuestos:

a) Morosidad grave. El impago de seis liquidaciones mensuales consecutivas, correspondientes a distintos vencimientos de intereses u otras cantidades periódicas, una vez aplicada la reserva del artículo 28 y transcurrido el plazo de subsanación. Las liquidaciones satisfechas íntegramente con cargo a la reserva no computarán como impagadas;

El umbral de seis liquidaciones de este artículo responde al deterioro crediticio necesario para acelerar el TR y es independiente del umbral de tres liquidaciones del artículo 44, que opera exclusivamente sobre el nacimiento de la obligación de condonar. La concurrencia de uno no presupone automáticamente la del otro.

b) Principal a vencimiento. El impago total o parcial del TR en su vencimiento final o de una amortización obligatoria de principal conforme a los artículos 21 o 22, una vez transcurrido el plazo de subsanación que resulte aplicable;

c) Falsedad. La falsedad o inexactitud esencial de las declaraciones o de la documentación aportada;

d) Destino de los fondos. El incumplimiento del destino de los fondos o de la regla del suelo del artículo 14.2;

e) Título de suelo. La pérdida, caducidad o resolución del título de suelo por causa imputable al Beneficiario;

f) Protección y Misión. La descalificación del Activo o el incumplimiento grave del régimen de protección o de la Misión atribuida;

g) Terminación de la obra. La falta de terminación de la obra en el plazo contractual, agotadas sus prórrogas;

- h) Embargos y ejecuciones.** El embargo, ejecución o medida cautelar que comprometa materialmente el Activo, su explotación o las garantías y que no sea alzado, sustituido o suficientemente cubierto dentro del plazo de subsanación;
 - i) Garantías, Fondos propios computables, reserva, seguros e información.** El incumplimiento de las obligaciones de garantía, aseguramiento o información de carácter esencial; la falta de restitución de las ratios del artículo 14 dentro del plazo fijado por el Instituto; o la falta de reposición de la cuenta de reserva cuando, por su persistencia o cuantía, comprometa materialmente el servicio de la deuda;
 - j) Productos complementarios.** El vencimiento anticipado de cualquier producto complementario del Título V;
 - k) DNSH y eficiencia energética.** El incumplimiento material y no subsanado del DNSH o de los requisitos de eficiencia energética y etiquetado climático determinantes de la elegibilidad, o la falsedad esencial de la documentación aportada para acreditarlos; y
 - l) Domicilio y foro.** El traslado al extranjero del domicilio social del Beneficiario sin el consentimiento del Instituto, o cualquier otra circunstancia que prive al Instituto del foro o de la ley aplicable presupuestos en la Operación.
- 2. Neutralidad de las situaciones preconcursales y concursales.** La comunicación de apertura de negociaciones con los acreedores, la solicitud o declaración de concurso y la apertura de la fase de liquidación no producirán por sí solas el vencimiento anticipado de la financiación ni la Inexistencia de la obligación de condonar. Lo anterior se entiende sin perjuicio de los efectos imperativos de la legislación concursal y de los incumplimientos objetivos que concurren.
- 3. Motivación.** Los supuestos del apartado 1 son tasados. La declaración de vencimiento exigirá la concurrencia objetiva del supuesto y se motivará por referencia a él.
- 4. Extinción del título no imputable.** El rescate o la extinción anticipada del título concesional por causa no imputable al Beneficiario no constituirán supuesto de vencimiento anticipado sancionador: la financiación se cancelará mediante la aplicación de la indemnización conforme al artículo 24.2, sin penalidad alguna.
- 5. Efectos sobre el TNR.** Cuando el vencimiento anticipado sea imputable al Beneficiario, podrá declararse la Inexistencia de la obligación de condonar conforme al artículo 44 y la Cuota final será inmediatamente exigible junto con el TR y los restantes importes contractuales. Cuando los mismos hechos determinen la pérdida total o parcial de la cobertura SIEG, se aplicará el artículo 45 respecto del TNR afectado, sin duplicidad de principal ni de intereses.
- 6. Comunicación concursal del TNR.** Hasta su Condonación, el nominal dispuesto del TNR se comunicará en cualquier procedimiento concursal como parte separada de la financiación y sujeto a la eventual extinción derivada de la Condonación, con la cuantía, clasificación y garantías que correspondan conforme a la legislación concursal. La Verificación y el Certificado de cumplimiento de las Condiciones materiales no determinarán su exclusión de la masa pasiva mientras no se haya producido la Condonación.

TÍTULO X. PASARELAS ENTRE MODALIDADES Y DISPOSICIONES FINALES

Artículo 65. Acceso a la Modalidad II, continuidad del TNR y cambio de Control

1. Vías de acceso. La Sociedad vehículo titular del Activo podrá solicitar un Préstamo Amortizante de la Modalidad II sin necesidad de transmitir el Control o el Activo. Cuando se produzca un *share deal*, el nuevo Grupo de Control podrá solicitar un Préstamo Amortizante o, si concurren las condiciones específicas del artículo 10 de la Modalidad II, un Préstamo Bullet. La existencia de cualquiera de estas vías no obliga al Instituto a conceder financiación ni reserva límite, precio, plazo o condiciones.

2. Consentimiento previo al cambio de Control. Toda transmisión a un tercero del Control de la Sociedad vehículo titular del Activo requerirá consentimiento previo del Instituto. La solicitud acreditará la independencia y el Titular Real del adquirente, su solvencia e idoneidad, la continuidad de la Misión y de la Protección, las autorizaciones administrativas, los Fondos de Cierre, la situación del TR y del TNR, la cancelación de los productos complementarios y la ausencia de incumplimientos. El consentimiento al cambio de Control no constituirá aprobación de un Préstamo de la Modalidad II.

3. Continuidad de la Sociedad vehículo en el *share deal*. En el *share deal* solo se transmite el Control societario. La Sociedad vehículo conserva su personalidad jurídica, la titularidad del Activo, su condición de Beneficiaria y Prestataria, la deuda correspondiente al TR y a la Cuota final del TNR y la posición contractual de la que, una vez cumplidas las Condiciones suspensivas, nacerá el derecho a la Condonación. La transmisión no producirá la cesión, subrogación, novación subjetiva ni modificación del TNR.

4. Posición del adquirente. El adquirente de las participaciones no asumirá personalmente la posición deudora o beneficiaria correspondiente al TNR ni adquirirá un derecho propio a la Condonación. Podrá asumir frente al Instituto compromisos de soporte, información, control y mantenimiento de la Misión dirigidos a asegurar el cumplimiento por la Sociedad vehículo, sin que tales compromisos alteren la identidad del deudor o del Beneficiario.

5. Transmisión directa del Activo. La venta directa del Activo a otra Sociedad Tenedora podrá fundamentar una solicitud de Préstamo Amortizante de la Modalidad II. Mientras el TNR permanezca vivo, no podrá transmitirse, cederse o subrogarse al adquirente y deberá quedar condonado, pagado o extinguido por otra causa antes o simultáneamente al cierre. La adquisición directa del Activo no constituirá por sí sola un Cambio de Control Elegible a efectos del Préstamo Bullet.

6. Fondos de Cierre y cancelación del Saldo Reembolsable. Cuando se apruebe una financiación de la Modalidad II, los Fondos de Cierre se aplicarán en unidad de acto a cancelar íntegramente el Saldo Reembolsable de la Modalidad I, incluidos el principal y los intereses del TR, los productos complementarios y las restantes cantidades exigibles. La mera solicitud o aprobación de la Modalidad II no equivaldrá al pago. El TNR podrá continuar pendiente únicamente en la misma Sociedad vehículo y en los términos de este artículo.

7. Acuerdo de continuidad y coordinación del TNR. Cuando el TNR subsista después de cancelar el TR, exista o no cambio de Control, el cierre exigirá un acuerdo específico entre el

Instituto, la Sociedad vehículo y los nuevos financiadores y, cuando proceda, el adquirente. El acuerdo regulará:

- a) Deudor y Beneficiario.** La continuidad de la Sociedad vehículo como única deudora de la Cuota final y titular de la posición contractual de la que podrá nacer el derecho a la Condonación.
- b) Compromisos del Grupo de Control.** Los compromisos de soporte, información, control y mantenimiento de la Misión que asuma el Grupo de Control o, en su caso, el adquirente, sin subrogación ni asunción personal del TNR.
- c) Garantías y rango.** Las garantías que permanezcan afectas a la Cuota final, su rango y su coordinación con el Préstamo y con la Cofinanciación de la Modalidad II.
- d) Cuentas y flujos.** Las cuentas, flujos y derechos pignorados que continúen garantizando el TNR.
- e) Información y procedimientos.** Las obligaciones de información y la responsabilidad de la Sociedad vehículo respecto de la Verificación, el Certificado, los controles de la Misión, la Inexistencia de la obligación de condonar y la Recuperación.
- f) Ejecución y coordinación.** Los efectos de una ejecución de la Modalidad II sobre la Misión, la Protección y el TNR, así como las reglas de comunicación, acceso a información y coordinación entre acreedores.

Si no pudiera establecerse una estructura suficiente y ejecutable que preserve la posición de la Sociedad vehículo y las garantías del TNR, la Cuota final deberá quedar condonada, pagada o extinguida antes o simultáneamente al desembolso de la Modalidad II.

8. Promoción mixta y conciliación del perímetro. La Modalidad II financiará exclusivamente la Parte Arrendada retenida. Las viviendas destinadas a venta que permanezcan sin transmitir deberán venderse, segregarse jurídica y económicamente en una entidad distinta o quedar excluidas del Activo financiado, de las garantías, del Valor de Referencia, del NOI y de las cuentas. El expediente conciliará las viviendas, superficies y anejos; el coste atribuible a la Parte Arrendada; el Coste de Construcción de Referencia; el Fondo que deba constituirse bajo la Modalidad II; la Tasación; el NOI; la deuda; las garantías; y la inclusión del perímetro retenido en la Actuación Originaria y en la Validación Ambiental. Sus costes, deuda y riesgos no podrán recaer sobre la Parte Arrendada.

9. Precio y compensación. Cuando exista un *share deal*, el precio de las participaciones podrá reflejar económicamente la situación del TNR, pero no alterará su importe, la identidad de la Sociedad vehículo como Beneficiaria y Prestataria, las Condiciones suspensivas, el Nivel fijo de compensación ni el régimen de Condonación. El precio podrá utilizarse para valorar el Activo dado en garantía y dimensionar la financiación de tenencia, pero no determinará por sí solo el recálculo del Nivel fijo ni la existencia de sobrecompensación.

10. Carta de Pago y Disposición de Reequilibrio. Cuando el TNR subsista después del desembolso de la Modalidad II y se extinga posteriormente por Condonación, el Instituto otorgará la Carta de Pago conforme al artículo 63 y la comunicará al expediente de la Modalidad II. Si el Acuerdo de Aprobación de esta hubiera comprometido una Disposición de Reequilibrio, la Carta constituirá la acreditación necesaria de la Condonación y de la extinción íntegra del TNR; cumplidas además las restantes condiciones objetivas de disponibilidad, la disposición podrá realizarse sin nueva Decisión de Crédito. La Carta, por sí sola, no dispensará de esas condiciones.

11. Ausencia de derecho. El acceso a la Modalidad II exigirá una Solicitud Completa, la verificación del Perfil solicitado, Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado, Decisión de Crédito favorable, disponibilidad de Límite Global y contrato autónomo. Ni el cumplimiento de la Modalidad I, ni un cambio de Control, ni la Condonación del TNR generarán derecho o expectativa a la financiación.

Artículo 66. Opción inicial por la Modalidad III

1. Opción. El operador que integre promoción y tenencia podrá optar, en la solicitud y en la formalización inicial, por la Modalidad III —préstamo mixto—, cuyo Documento regulará la continuidad de la financiación sin transmisión a un tercero y el régimen propio del TNR.

2. Ausencia de conversión automática. Una Operación formalizada bajo la Modalidad I no se convertirá en Modalidad III por la mera decisión posterior de retener el Activo. Todo cambio de Modalidad exigirá la extinción o reestructuración expresamente admitida por ambos Documentos, una nueva aprobación y la coordinación de límites, precio, garantías y TNR.

Artículo 67. Cesión por el Instituto

1. Cesión. El Instituto podrá ceder, syndicar o movilizar total o parcialmente su posición en el TR, los productos y sus garantías, sin merma de las condiciones del Beneficiario.

2. TNR. El Instituto conservará en todo caso la administración de la Verificación, la Condonación, la Inexistencia y la Recuperación del TNR, salvo habilitación legal expresa que permita atribuir dichas funciones a otra entidad pública competente.

3. Información. El Beneficiario autoriza las comunicaciones necesarias para la cesión, sujetas a confidencialidad, protección de datos y secreto profesional.

Artículo 68. Protección de datos

1. Responsables. Los datos personales facilitados en el marco de la Línea serán tratados por el Instituto, en su condición de responsable, con la finalidad de tramitar, evaluar, formalizar y seguir las Operaciones, y de cumplir las obligaciones legales aplicables, conforme al Reglamento (UE) 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

2. Finalidades. Los datos podrán comunicarse al Banco de España —incluida la Central de Información de Riesgos conforme a la Ley 44/2002, de 22 de noviembre—, a las Administraciones firmantes de los convenios de los artículos 9 y 46, a la Entidad atribuyente, a los órganos de control del artículo 61 y a las demás autoridades competentes, en cumplimiento de obligaciones legales.

3. Información. Los interesados podrán ejercer sus derechos en los términos de la normativa citada, conforme a la información detallada que se facilite en el proceso de solicitud.

Artículo 69. Prevención del blanqueo de capitales y política antifraude

1. Identificación y diligencia. Las Operaciones quedarán sujetas a las medidas de diligencia debida previstas en la Ley 10/2010, de 28 de abril, incluida la identificación del titular real del Beneficiario y de su grupo, cuya acreditación será requisito de admisión y de mantenimiento de la financiación.

2. Fraude y conflicto de intereses. El Beneficiario declarará la ausencia de conflicto de interés y se someterá a la política antifraude del Instituto y a las medidas antifraude, anticorrupción, de prevención de la doble financiación y de protección de los intereses financieros de la Unión aplicables a la Operación. El cumplimiento del principio DNSH y de las reglas de etiquetado climático del artículo 11 será obligatorio en todo caso.

3. Consecuencias. La constatación de fraude o corrupción en la obtención o aplicación de la financiación determinará el vencimiento anticipado y, cuando proceda, constituirá Causa impositiva y podrá determinar la Inexistencia de la obligación de condonar conforme a los artículos 44 y 64, sin perjuicio de la Recuperación administrativa del artículo 45 cuando los hechos determinen la pérdida de la cobertura conforme al régimen de los servicios de interés económico general o la existencia de una ayuda incompatible, y de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que correspondan.

Artículo 70. Publicidad de la financiación y del origen de los fondos

1. Obligaciones del Beneficiario. El Beneficiario hará constar el apoyo del Instituto y del fondo España Crece en la cartelería de la obra y en la información pública de la promoción, conforme a las instrucciones de imagen que el Instituto comunique y a las obligaciones de publicidad del régimen del fondo.

2. Información agregada. El Instituto publicará en su sede electrónica, con periodicidad al menos trimestral, información agregada sobre la ejecución de la Línea. La publicación incluirá la situación de los límites, con desglose de los importes disponibles, reservados y formalizados; el número de Operaciones; el número de viviendas; y el importe del Tramo No Reembolsable aplicado. La información se presentará sin revelar datos amparados por el secreto bancario o comercial.

3. Operaciones individuales. Sin perjuicio de lo anterior y de las obligaciones de publicidad en materia de ayudas públicas, el Instituto podrá publicar la relación de Operaciones financiadas, con identificación del Beneficiario, del municipio, del número de viviendas y de los importes, así como del campo de intervención y del coeficiente climático aplicables, preservando la confidencialidad de la restante información de la Operación.

Artículo 71. Ley aplicable y jurisdicción

1. Ley aplicable. Los contratos de financiación de la Línea se rigen por el Derecho español.

2. Jurisdicción civil. Las controversias derivadas de los contratos de financiación y de sus garantías, incluidas la Verificación de las Condiciones materiales, la emisión o denegación del Certificado, la Condonación, la Inexistencia de la obligación de condonar y la exigibilidad de la Cuota final conforme al artículo 44, por su naturaleza jurídico-privada, se someterán a los Juzgados y Tribunales del orden civil de la ciudad de Madrid, sin perjuicio de los fueros imperativos, de la ejecución hipotecaria ante el juez competente por razón del inmueble y de la competencia del juez del concurso cuando proceda.

3. Jurisdicción contencioso-administrativa. Corresponderá al orden jurisdiccional contencioso-administrativo el conocimiento del Acto de atribución del Título VI y de las resoluciones de Recuperación administrativa dictadas por el Instituto conforme al artículo 45.

Artículo 72. Eficacia, entrada en vigor y modificaciones

1. Entrada en vigor. Este Documento producirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en la sede electrónica del Instituto, una vez aprobado por su órgano competente.

2. Vigencia y modificaciones. El Documento permanecerá en vigor hasta el cierre de la Línea, sin perjuicio de su modificación por el mismo órgano que lo aprobó. Las modificaciones no afectarán a las Operaciones ya formalizadas ni a las solicitudes admitidas a trámite con anterioridad, salvo que resulten más favorables y el Solicitante las acepte.

ANEXO I. DEFINICIONES ECONÓMICAS Y FÓRMULAS DE CÁLCULO

1. Magnitudes. A efectos de las fórmulas de este Anexo:

- a) **C — Coste all-in neto.** Es el definido en el artículo 2, con el suelo por su valor computable conforme al artículo 14.3. Incluye el Coste de obra, el coste financiero activable, el margen bruto de promoción de la transmisión intragrupo y el IVA no recuperable de la Sociedad vehículo de tenencia. La inversión efectiva del Beneficiario computa como coste; el suelo recibido como ayuda, solo por la contraprestación satisfecha.
- b) **N y N_s — NOI.** N es el NOI estabilizado. N_s es ese NOI actualizado hasta el ejercicio previsto del *Share deal* —mes 84— conforme al régimen de actualización de rentas.
- c) **Rentas.** Para calcular la Brecha de rentabilidad, la viabilidad y el TNR se utilizará la Renta computable. Para el Valor de referencia y el reembolso se utilizarán las rentas del Plan de Negocio Aprobado.
- d) **Rentabilidades.** $YoC_s = N_s / C$. El *Cap Rate going-in* de la Zona de renta es c. El *Development Spread* es $d = 0,01$.
- e) **Suelo.** V_s es el valor de mercado del derecho o título otorgado; P_s, el valor actualizado de las contraprestaciones satisfechas; A_s = $\max [0; V_s - P_s]$, la Ventaja de suelo; y C_b = $C + A_s$, el coste económico bruto de referencia.
- f) **Otros apoyos.** A_o es el importe o valor económico de los Apoyos públicos firmes aplicados a la misma Brecha de rentabilidad, distintos de la Ventaja de suelo y del TNR.
- g) **Parte Vendida.** I_v son los ingresos netos de la Parte Vendida, una vez deducidos los costes de comercialización y los demás conceptos imputables conforme al Plan de Negocio Aprobado.

2. Imputación en promociones mixtas. En las promociones mixtas, el Plan de Negocio Aprobado identificará separadamente los costes y los ingresos de la Parte Arrendada y de la Parte Vendida. El Coste all-in total será la suma de los costes atribuibles a ambas fracciones, sin duplicidades, y se aplicarán las reglas siguientes:

- a) **Imputación directa.** Los costes e ingresos identificables con una vivienda, anejo, local, fase o fracción concreta se imputarán directamente a la Parte Arrendada o a la Parte Vendida;
- b) **Obra, urbanización y elementos comunes.** Los costes comunes de obra, urbanización, acometidas y elementos comunes se repartirán según la superficie construida de cada fracción o, cuando refleje mejor su consumo real, conforme a otro inductor técnico objetivo identificado y justificado en el Plan de Negocio Aprobado;
- c) **Honorarios y gastos generales.** Los honorarios técnicos, los costes de gestión, los seguros y los gastos generales comunes se distribuirán en proporción a los costes directos imputados a cada fracción, salvo que exista trazabilidad directa más representativa;
- d) **Coste financiero.** El coste financiero se imputará conforme al calendario de costes elegibles y de disposiciones atribuibles a cada fracción, atendiendo al importe y al tiempo efectivo de financiación. Cuando una disposición financie usos comunes, se distribuirá en proporción a las necesidades medias de financiación de cada fracción;
- e) **Tributos.** Los tributos se imputarán conforme a la base imponible, al hecho imponible o al sujeto que los soporte en relación con cada fracción;

f) Ingresos y comercialización. Los ingresos de venta y sus costes de comercialización se imputarán a la Parte Vendida. Las rentas, los ingresos accesorios y los gastos de explotación se imputarán a la Parte Arrendada; y

g) Coherencia y excepciones. Los criterios se aplicarán de forma uniforme en el cálculo del TNR, en el análisis de apalancamiento, en la contabilidad separada y durante el seguimiento de la Operación. Toda excepción requerirá motivación expresa, validación del Instituto y aplicación consistente; una misma partida no podrá imputarse total o parcialmente a ambas fracciones.

3. Brecha y viabilidad. Existe Brecha de rentabilidad cuando $YoC_s < c + d$.

En el régimen general, la Operación será viable cuando:

$$N_s / (C - A_o - TNR) \geq c + d$$

La Ventaja de suelo no se deduce de nuevo porque su efecto ya está recogido en C mediante la contraprestación efectivamente satisfecha.

En el régimen mixto, la Brecha se calcula sobre la Parte Arrendada después de imputar la contribución neta de la Parte Vendida. Expresada de forma agregada, la Operación será viable cuando:

$$N_s / (C - I_v - A_o - TNR) \geq c + d$$

4. Nivel fijo de compensación y TNR. En el régimen general:

$$F = \max [0; C_b - N_s / (c + d)]$$

$$TNR = \max [0; F - A_s - A_o]$$

En el régimen mixto:

$$F = \max [0; C_b - I_v - N_s / (c + d)]$$

$$TNR = \max [0; F - A_s - A_o]$$

El uso de C_b hace visible la compensación en especie aportada mediante el suelo; la deducción de A_s evita contabilizarla dos veces. El TNR se calcula con la Renta computable.

El TNR no excederá del 30 % del Préstamo extendido de la Operación. En el régimen mixto, este límite se comprobará sobre el préstamo de toda la promoción; además, la deuda que subsista tras las ventas no excederá del 75 % del coste atribuible a la Parte Arrendada, conforme al artículo 22.4. Desde el Cierre del Asset deal, el Préstamo extendido no excederá del 75 % del Coste all-in y los Fondos propios computables no serán inferiores al 25 % de dicho Coste.

El coste financiero activable integrado en C y el Préstamo extendido se calcularán con el Tipo de Cálculo, como si todo el préstamo fuera reembolsable, sin perjuicio del orden real de disposición del artículo 15.3.

El TNR aprobado comprende la parte aplicable durante la construcción y la parte diferida hasta el Cierre del *Asset deal*.

5. Valor de referencia y LTV. El valor going-in se obtiene mediante la fórmula:

$$V_g = N / c$$

El Valor de referencia V_r será el menor entre V_g y, cuando exista, el precio de transmisión del control. El LTV será Préstamo extendido / V_r y no excederá del porcentaje máximo

fijado en el Acuerdo de aprobación conforme al artículo 14.8. El valor se calculará con las rentas del Plan de Negocio Aprobado y se utilizará para el seguimiento del Activo dado en garantía, las certificaciones del Anexo VIII, la estrategia de reembolso y la financiación de la tenencia. No se utilizará para recalcular el Nivel fijo de compensación.

6. Control de sobrecompensación. F es el Nivel fijo aprobado. A_p es el importe total de los Apoyos públicos reconocidos en firme o efectivamente aplicados a la misma Misión, computados de forma homogénea y sin duplicidades: la Ventaja de suelo por el valor fijado en la aprobación, los restantes Apoyos públicos y el nominal del TNR que continúe siendo susceptible de Condonación o que haya sido condonado y no recuperado. Se excluirá la parte cuyo importe susceptible de Condonación haya sido definitivamente reducido o respecto de la cual se haya declarado la Inexistencia de la obligación de condonar.

$$E = \max [0; A_p - F^*]$$

E es el exceso de compensación. Antes de la Condonación se corregirá mediante la reducción o extinción prioritaria del importe susceptible de Condonación; después de ella, mediante la Recuperación del principal condonado y de los intereses públicos que correspondan. Si el cálculo inicial contenía datos falsos o errores, F* se obtendrá aplicando la misma metodología ex ante a los datos correctos y al alcance elegible.

El coste y el beneficio efectivos, el precio de transmisión del Activo o de las participaciones, el valor de tasación, las variaciones del *Cap Rate* y la revalorización ordinaria del suelo o del Activo no intervienen en la fórmula, sin perjuicio de su utilización para valorar el Activo dado en garantía, analizar el riesgo, controlar operaciones vinculadas o financiar la tenencia. El resultado se aplicará a los efectos de los artículos 38.7 y 45.

7. Canon de cálculo. Las magnitudes se expresarán a precios corrientes conforme a las convenciones temporales publicadas en la Ficha de determinación ex ante del TNR o identificadas en el Plan de Negocio Aprobado. El coste financiero se calculará con el Tipo de Cálculo. El margen bruto de la transmisión intragrupo será del 5 % sobre coste, salvo justificación de mercado distinta, y se integrará en el Coste all-in.

8. Cómputo de los límites. El Límite Global se consumirá por la suma del TR dispuesto y no amortizado —incluida la ampliación— y del TNR dispuesto. El Límite TNR se consumirá por el TNR dispuesto.

Las amortizaciones y cancelaciones del TR liberarán Límite Global. La Condonación del TNR no liberará Límite Global ni Límite TNR y no permitirá reutilizar su importe. La Inexistencia total o parcial de la obligación de condonar liberará Límite TNR por el principal afectado, pero no Límite Global mientras la Cuota final permanezca viva.

Liberarán o repondrán límite los importes reservados y no formalizados; los formalizados y no dispuestos; las reducciones; el pago de la Cuota final, respecto del Límite Global; y los principales recuperados después de la Condonación conforme al artículo 45. Los límites y la reserva son comunes con la Modalidad III conforme a los artículos 5.8 y 52.

ANEXO II. MODELO DE SOLICITUD Y EXPEDIENTE DE LA Operación

La solicitud se presentará por medios electrónicos en la sede del Instituto conforme al formulario siguiente, cuyo modelo oficial, presidido por el logotipo institucional, se publicará en dicha sede.

SOLICITUD DE FINANCIACIÓN — LÍNEA DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN ALQUILER. MODALIDAD I: PRÉSTAMO PROMOTOR

N.º de expediente (a cumplimentar por el Instituto)	Fecha y hora de presentación

A. Solicitante.

Dato	Contenido
Sociedad vehículo	☐ Constituida — ☐ Compromiso de constitución (fecha prevista: _____)
Denominación social y NIF	
Domicilio social	
Correo electrónico a efectos de notificaciones y teléfono	
Promotor o grupo promotor (denominación y NIF)	
Titular real (Ley 10/2010, de 28 de abril)	

B. Representante (en su caso).

Dato	Contenido
Nombre y NIF	
Título del apoderamiento y fecha	

C. Proyecto.

Dato	Contenido
Municipio y provincia	
Modalidad de suelo (artículo 7)	☐ Cesión demanial — ☐ Derecho de superficie — ☐ Pleno dominio
Régimen (artículo 8)	☐ Alquiler íntegro — ☐ Mixto (fracción de venta: ____ %)
Número de viviendas (alquiler / venta)	
Zona de renta (Anexo III)	☐ A — ☐ B — ☐ C
Estado de la calificación de las viviendas	
Estado de la atribución del servicio de interés económico general (artículo 36)	

Dato	Contenido
Campo de intervención climático	☐ 025 ter — Nueva construcción ☐ 025 bis — Rehabilitación
Línea de base y objetivo energético	EECN / Cep,nren: _____ Ahorro previsto: _____ %
Clasificación ambiental preliminar	☐ Compatible con DNSH ☐ Pendiente de validación

D. Importes solicitados (euros).

Concepto	Importe
Préstamo promotor (Tramo Reembolsable y Tramo No Reembolsable)	
Del cual, Tramo No Reembolsable estimado (Anexo I)	
Tramitación sin Tramo No Reembolsable (artículo 52, apartado 7)	☐
Línea de IVA de construcción (artículo 31)	
Línea de circulante de comercialización (artículo 32)	
Línea contingente de sobrecostos (artículo 33)	
Avales técnicos y garantías (artículo 34)	
Exposición máxima total del Instituto solicitada	

E. Documentación mínima de admisión (artículo 49, apartado 2). Marque la documentación que acompaña; la restante del artículo 50 se completará en el plazo del artículo 49, apartado 5.

Aportado	Documento
☐	Impreso de solicitud con las autorizaciones de consulta (letra a)
☐	Declaraciones responsables del Anexo V, con la identificación declarativa del titular real (letra b)
☐	Título de provisión del suelo según la modalidad: adjudicación y pliego de la concesión, escritura del derecho de superficie o nota simple del dominio (letra c)
☐	Proyecto básico o anteproyecto, con cuadro de superficies y presupuesto estimado por capítulos (letra d)
☐	Plan de negocio sintético y modelo financiero, con las magnitudes del Anexo I y el Tramo No Reembolsable estimado (letra e)
☐	Cuentas anuales de los dos ejercicios cerrados del promotor o de su grupo y relación de promociones terminadas (letra f)

Aportado	Documento
☐	Indicación del estado de la calificación y de la atribución del servicio de interés económico general (letra g)
☐	Modelo 4 del Anexo V y ficha preliminar DNSH y de eficiencia energética (letra h)

F. Autorizaciones y consentimientos. La presentación de la solicitud comporta la aceptación de este Documento (artículo 49, apartado 1). Marque, además, las autorizaciones siguientes:

Otorgada	Autorización
☐	Consulta de la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE)
☐	Consulta y suministro de datos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y de la Tesorería General de la Seguridad Social, incluida la acreditación de hallarse al corriente
☐	Consulta del Registro de Titularidades Reales y verificaciones de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (Ley 10/2010)
☐	Consulta de ficheros de solvencia patrimonial y de crédito
☐	Consulta de la Base de Datos Nacional de Subvenciones y de los organismos gestores de ayudas, a los efectos de los artículos 15 y 38
☐	Consulta de los Registros de la Propiedad y Mercantil y del Catastro
☐	Comunicación de datos de la Operación a las Administraciones intervinientes — Comunidad Autónoma, Ministerio competente y entidad cedente del suelo— para la coordinación de ayudas y del convenio del artículo 9
☐	Práctica de notificaciones por medios electrónicos en la dirección designada
☐	Utilización por el Instituto de la información derivada de la presente solicitud y de la documentación que la acompañe, previa disociación o seudonimización cuando resulte posible, para el desarrollo, entrenamiento, validación y mejora de modelos internos de inteligencia artificial y de analítica de datos aplicados a la evaluación de Operaciones, la gestión del riesgo y la prevención del fraude. Esta autorización es voluntaria, no condiciona la tramitación ni la concesión de la financiación y podrá revocarse en cualquier momento ante el delegado de protección de datos, sin efecto sobre los tratamientos ya realizados

G. Declaraciones responsables (Anexo V).

Adjunto	Modelo
☐	Modelo 1. Titularidad real y situación del Solicitante
☐	Modelo 2. Apoyos públicos a la misma Misión
☐	Modelo 3. Ausencia de conflicto de interés y antifraude
☐	Modelo 4. DNSH y eficiencia energética

H. Protección de datos.

Información básica sobre protección de datos —Reglamento (UE) 2016/679 y Ley Orgánica 3/2018—	
Responsable del tratamiento	Instituto de Crédito Oficial, E.P.E. — Paseo del Prado, 4, 28014 Madrid

Información básica sobre protección de datos —Reglamento (UE) 2016/679 y Ley Orgánica 3/2018—	
Delegado de protección de datos	Canal habilitado en la sede electrónica del Instituto
Finalidades y base jurídica	a) Evaluación, concesión, gestión y seguimiento de la financiación —medidas precontractuales y ejecución del contrato, artículo 6.1.b) del RGPD—; b) cumplimiento de obligaciones legales: supervisión, prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y transparencia del régimen de servicios de interés económico general —artículo 6.1.c)—; c) coordinación de ayudas entre las Administraciones intervinientes —artículo 6.1.c) y e)—; y d) previa autorización expresa de la letra F, desarrollo, entrenamiento, validación y mejora de modelos internos de inteligencia artificial —artículo 6.1.a)—
Destinatarios	Banco de España; autoridades nacionales y de la Unión Europea de control y fiscalización; Administraciones intervinientes en la Operación; y prestadores de servicios del Instituto, en calidad de encargados del tratamiento
Transferencias internacionales	No previstas; de resultar necesarias, se ampararán en las garantías del capítulo V del RGPD
Plazo de conservación	Durante la vida de la Operación y los plazos de prescripción de las acciones que de ella deriven; después, bloqueo de los datos conforme al artículo 34 de la Ley Orgánica 3/2018
Derechos	Acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, ante el delegado de protección de datos; reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos
Información adicional	Segunda capa informativa disponible en la política de privacidad de la sede electrónica del Instituto

I. Fecha y firma. El firmante, con poder bastante, declara la veracidad e integridad de los datos y de los documentos presentados y suscribe la presente solicitud.

Fecha y firma de la solicitud	
Lugar y fecha	
Nombre y cargo del firmante	
Firma electrónica	

Advertencias al Solicitante	
Prioridad y reserva de fondos	La prioridad se determina por la fecha y hora en que la solicitud reúne la documentación mínima para ser Solicitud Admisible y comporta la reserva cautelar de fondos, conforme a los artículos 49.3 y 52.1

Advertencias al Solicitante	
Documentación restante	La documentación del artículo 50 deberá completarse en el plazo de tres meses del artículo 49.5; transcurrido dicho plazo sin Solicitud Completa, se declarará el desistimiento y se liberará la reserva
Expediente y requerimientos	El expediente de la Operación se integrará con dicha documentación, y el Instituto podrá requerir la adicional que la evaluación exija, conforme al artículo 50.10

ANEXO III. ZONIFICACIÓN, CAP RATES, PRECIO Y RENTA COMPUTABLE

1. Zonificación y Cap Rates. Las Operaciones se adscribirán a Zonas de renta definidas por el nivel de mercado de su localización. El Instituto publicará, para cada municipio o ámbito, la Zona de renta, el *Cap Rate* libre y el *Cap Rate going-in* aplicables, junto con las fuentes, la fecha de observación, la metodología, la versión y el historial de cambios.

2. Determinación del precio. El Tipo de Cálculo y el Tipo contractual se determinarán conforme al artículo 16 mediante la suma del coste de financiación del Instituto, los costes administrativos, la pérdida esperada y el coste del capital asignado. La Ficha de determinación ex ante del TNR o el Plan de Negocio Aprobado identificarán el Tipo de Cálculo y la versión de la metodología aplicada.

3. Renta computable. La Renta computable para calcular el TNR será la definida en el artículo 2. Las reducciones adicionales ofertadas por el Beneficiario no aumentarán el TNR y se reflejarán en el Plan de Negocio Aprobado para analizar la capacidad de reembolso y la valoración.

4. Calificación autonómica. La calificación de las viviendas, sus plazos y condiciones se regirán por la legislación autonómica aplicable, cuya acreditación incumbe al Solicitante.

ANEXO IV. CUADRO DE CONDICIONES ECONÓMICAS DEL PRÉSTAMO PROMOTOR

Concepto	Condición
Prestatario	Sociedad vehículo promotora, con subrogación de la Sociedad vehículo de tenencia en el Cierre del <i>Asset deal</i> (artículos 6 y 19).
Estructura	Préstamo único cuyo principal se divide en TR y TNR. El TNR se representa por una Cuota final separada y forma parte del activo financiero del Instituto desde su disposición (artículo 13).
Importe en construcción	Antes de la subrogación, Fondos propios computables ≥ 25 % del Coste de obra. Las disposiciones destinadas a financiar el Coste de obra no excederán del 100 % de este, sin IVA, y se sujetarán al artículo 14.
Ampliación en el <i>Asset deal</i>	En el Cierre del <i>Asset deal</i> se formalizan la subrogación y la ampliación. Desde ese momento: Préstamo extendido ≤ 75 % del Coste all-in; Fondos propios computables ≥ 25 % del Coste all-in; LTV dentro del límite aprobado; destinos tasados del artículo 12.2; y desembolso de la parte diferida del TNR (artículos 14.8, 15.3 y 19).
Exposición máxima total del Instituto	Suma del Préstamo extendido, de los importes máximos comprometidos de los productos financieros complementarios y del importe máximo de los avales emitidos o comprometidos. La capacidad de reembolso, la concentración, la suficiencia de las garantías y las restricciones de Distribución se analizarán sobre esta exposición conjunta (artículos 2, 54 y 55).
Fondos propios computables	Efectivo invertido o segregado; costes ya satisfechos; activos líquidos libres de cargas e irrevocablemente vinculados; suelo por el valor computable del artículo 14.3; y ayudas admisibles conforme al artículo 14.5. El TNR, la Ventaja de suelo y los apoyos necesarios para cerrar la Brecha no computan. Ratio mínima: 25 % del Coste de obra antes de la subrogación y 25 % del Coste all-in después de ella.
Tramo No Reembolsable	Segundo tramo del principal, sin interés ordinario ni amortización periódica mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas. La ayuda se materializa mediante la Condonación de la Cuota final; si falta definitivamente una Condición suspensiva, no nace la obligación de condonar y la Cuota final permanece reembolsable, sin transformación ni novación (artículos 13, 15 y 44).
Condiciones materiales, Verificación y Certificado	Ocupación estabilizada; ventas mínimas del 95 % por número en el régimen mixto; acceso y adjudicación conformes; terminación, calificación y calidad; y renta no superior a la Renta de referencia. La Verificación se practica dentro de la Ventana y culmina, cuando procede, con el Certificado, que no condona ni da de baja el TNR (artículos 40 y 41, y Anexo VIII).

Concepto	Condición
Condiciones suspensivas y origen del pago	La Condonación exige Certificado de cumplimiento, pago íntegro y efectivo del TR, inexistencia de Causa impeditiva y ausencia de Recuperación administrativa. La fuente de los fondos empleados para pagar el TR y la existencia o no de cambio de control son irrelevantes; una nueva financiación del ICO cuenta cuando se formaliza, desembolsa y aplica efectivamente al pago (artículo 43).
Tipo del TR	Tipo fijo determinado individualmente en la Fecha de Fijación mediante la suma del coste de financiación del Instituto, los costes administrativos, la pérdida esperada y el coste del capital asignado. Se somete a Conformidad de Mercado, permanece invariable durante siete años, se capitaliza hasta el Cierre del <i>Asset deal</i> y se paga mensualmente desde este (artículos 16, 17 y 53).
Componentes del precio	Coste de financiación imputable; costes administrativos; pérdida esperada; y coste del capital asignado. Cada componente se expresa como una tasa anual equivalente sobre el saldo esperado del TR y la suma de los cuatro determina el Tipo contractual (artículo 16).
Tipo de Cálculo y Tipo contractual	El Tipo de Cálculo se estima ex ante mediante los mismos cuatro componentes para calcular el coste financiero, la Brecha de rentabilidad y el TNR. El Tipo contractual se determina individualmente en la formalización con la información entonces disponible y se somete a la comprobación de conformidad con el mercado. La diferencia entre ambos no recalcula el TNR y exige revalidar la viabilidad y la capacidad de reembolso (artículo 16).
Plazo y perfil	Siete años con perfil <i>bullet</i> para el TR. Sus intereses se capitalizan hasta el Cierre del <i>Asset deal</i> y su principal vence íntegramente al término, sin perjuicio de las amortizaciones anticipadas obligatorias de los artículos 21 y 22. La Cuota final del TNR sigue su régimen especial (artículos 17 y 40 a 45).
Disposición	Contra certificaciones validadas por monitor independiente, conforme al Plan de financiación aprobado y manteniendo la ratio de Fondos propios computables; dentro del préstamo, primero el TNR y después el TR (artículos 14, 15.3 y 18).
Aplicación de la caja excedentaria	Cancelación obligatoria de los productos complementarios dispuestos antes de cualquier Distribución; el préstamo no captura los flujos anuales de la explotación; y amortizaciones obligatorias por apoyos sobrevenidos y ventas del régimen mixto (artículos 21, 22 y 38.10).

Concepto	Condición
Asignación de riesgos	El Beneficiario asume los riesgos de sobrecostos no cubiertos; retraso y terminación; comercialización y falta de Ocupación estabilizada; cumplimiento del DNSH y de los requisitos energéticos; falta de cumplimiento de las Condiciones suspensivas; Inexistencia de la obligación de condonar, reembolso de la Cuota final y consecuencia financiera retroactiva; aportación y mantenimiento de los Fondos propios computables y soporte de terminación; y cancelación o refinanciación íntegra del TR a su vencimiento. El TNR no cubre desviaciones ordinarias de coste, ingreso, valor o rentabilidad.
Garantías	Hipoteca de primer rango según modalidad de suelo, constituida desde el origen sobre el principal del TR y del TNR como Cuota final; prendas y cesiones; soporte del promotor; seguros. El pago del TR no libera la garantía de la Cuota final mientras permanezca pendiente otra Condición suspensiva (Título IV y Anexo X).
Comisiones	Apertura: 0 %. Estudio: 0 %. Disponibilidad o no disposición: 0 %. Amortizaciones obligatorias, aplicación de la Subvención complementaria, ventas del régimen mixto y cancelaciones por causa no imputable: 0 %. La cancelación voluntaria devenga exclusivamente el coste de ruptura del artículo 63 y de este Anexo. Las modificaciones solicitadas por el Beneficiario podrán repercutir únicamente su coste efectivo, externo y documentado cuando lo prevea el contrato (artículo 16).
Interés de demora	Tipo contractual más dos puntos porcentuales, sin capitalización (artículo 16.7).
DNSH y etiquetado climático	Requisito esencial de toda Operación; campo 025 ter para nueva construcción con mejora mínima del 20 % sobre EECN y coeficiente climático del 40 %; campo 025 bis para rehabilitación con reducción mínima del 30 % y coeficiente climático del 100 %, conforme al artículo 11.

Ejemplo de aplicación de los Fondos propios computables. Si el Coste de obra aprobado asciende a 100, los Fondos propios computables deberán ser al menos 25 antes de la subrogación. Si 15 corresponden al valor computable del suelo ya aportado, los 10 restantes deberán cubrirse mediante otras aportaciones computables conforme al artículo 14. Las aportaciones dinerarias pendientes y el préstamo se aplicarán según el calendario aprobado; dentro del préstamo se dispondrá primero el TNR y, una vez agotado, el TR.

Compensación por cancelación anticipada (coste de ruptura). La compensación del artículo 63 será igual al coste efectivamente soportado por el Instituto para deshacer o ajustar los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés asociados al principal cancelado, medido por su valor de mercado negativo en la fecha de la cancelación.

En defecto de cobertura específicamente asignada, la compensación será el valor actual, calculado al tipo fijo de mercado, de la diferencia positiva entre el Tipo contractual y el tipo fijo de mercado aplicable en la fecha de cancelación a una financiación de plazo residual y

perfil de riesgo equivalentes, aplicada al principal cancelado durante su vida residual. La compensación tendrá suelo de cero, no incluirá recargo ni margen penal y no se devengará en los supuestos exentos del artículo 63.

ANEXO V. MODELOS DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

Los modelos siguientes se cumplimentarán y firmarán electrónicamente junto con la solicitud, cada uno conforme al formato de la página que sigue.

Modelo 1. Titularidad real y situación del Solicitante	
Declarante	D./D. ^a [●], con documento de identidad [●], en nombre y representación de [●], con NIF [●] —la sociedad Solicitante—, en su calidad de [●] y con poder bastante, ante el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E.

Declara responsablemente	
Primero	Que la titularidad real de la sociedad Solicitante, en el sentido del artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, corresponde a las personas relacionadas en el cuadro de titularidad real que sigue, con la cadena de control que en él se describe
Segundo	Que la sociedad Solicitante se halla válidamente constituida —o que su constitución se formalizará con carácter previo a la formalización de la financiación, conforme al compromiso que acompaña a la solicitud—, que sus cargos se hallan vigentes y que el poder del firmante es bastante y no ha sido revocado ni limitado
Tercero	Que ni la sociedad Solicitante ni el promotor o grupo promotor del artículo 6 se hallan incurso en ninguna de las circunstancias de exclusión del artículo 6, apartado 3, del presente Documento
Cuarto	Que unos y otros se hallan al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como de las obligaciones de reintegro de subvenciones y ayudas públicas
Quinto	Que no están sujetos a sanciones administrativas firmes que inhabiliten para el acceso a financiación o ayudas públicas, ni a medidas restrictivas o sanciones internacionales adoptadas por la Unión Europea
Sexto	Que los datos y documentos que acompañan a la solicitud son veraces e íntegros, y que se compromete a comunicar al Instituto cualquier alteración de las circunstancias declaradas

Titular real	Documento	Participación o control (%)	Cadena de control

Fecha y firma del declarante	
Lugar y fecha	
Firma electrónica	

Modelo 2. Apoyos públicos a la misma Misión	
Declarante	D./D. ^a [●], en la representación de la sociedad Solicitante que consta en la solicitud, ante el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E.

Declara responsablemente	
Primero	Que los apoyos públicos solicitados u obtenidos para la Operación —cualquiera que sea su forma: subvenciones, bonificaciones, cesiones o transmisiones de suelo por precio inferior al de mercado, avales, financiación en condiciones privilegiadas u otros— son, exclusivamente, los relacionados en el cuadro de apoyos públicos que sigue
Segundo	Que las condiciones de provisión del suelo son las expresadas en la solicitud y que, cuando el suelo, el derecho de superficie, la concesión o el título equivalente se otorguen gratuitamente o por precio o canon inferior al de mercado, se han consignado de forma separada el título realmente otorgado, su duración, cargas, limitaciones, obligaciones y reversión, el precio o canon efectivamente satisfecho, el valor de mercado del derecho y la Ventaja de suelo resultante.
Tercero	Que la sociedad Solicitante no ha solicitado ni percibido apoyo público alguno para la Operación distinto de los relacionados
Cuarto	Que se compromete a comunicar simultáneamente al Instituto y a la Entidad atribuyente, desde el momento de su solicitud, la propuesta, el otorgamiento, la modificación, el pago o la pérdida de cualquier compensación pública complementaria vinculada a la Misión, así como cualquier modificación del título de suelo que pueda aumentar la Ventaja de suelo.
Quinto	Que conoce que los apoyos declarados, incluida la Ventaja de suelo, integran el Nivel fijo de compensación; que el importe del TNR susceptible de Condonación cubre exclusivamente la parte residual no atendida por aquellos; que cualquier apoyo ulterior deberá comunicarse simultáneamente al Instituto y a la Entidad atribuyente; y que la sobrecompensación reducirá prioritariamente dicho importe o, después de la Condonación, dará lugar a la Recuperación del principal condonado y de los intereses públicos que correspondan.

Datos de la aportación pública de suelo (cuando proceda)	
Administración cedente	
Título efectivamente otorgado	☐ Cesión demanial ☐ Derecho de superficie ☐ Pleno dominio ☐ Otro: _____
Duración, cargas, limitaciones y reversión	
Precio, canon y demás contraprestaciones	Importe nominal: _____ Valor actualizado: _____ euros

Datos de la aportación pública de suelo (cuando proceda)	
Valor de mercado del derecho otorgado	_____ euros
Ventaja de suelo	_____ euros
Valoración	Fecha: _____ Método: _____ Autor o entidad: _____
Actos específicos que incrementen el valor	☐ No ☐ Sí. Descripción y valor: _____

Administración u organismo otorgante	Forma del apoyo	Importe o valor (euros)	Estado	Fecha

Fecha y firma del declarante	
Lugar y fecha	
Firma electrónica	

Modelo 3. Ausencia de conflicto de interés y antifraude	
Declarante	D./D. ^a [●], en la representación de la sociedad Solicitante que consta en la solicitud, ante el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E.

Declara responsablemente	
Primero	Que ni la sociedad Solicitante ni sus administradores, directivos o titulares reales mantienen conflicto de interés alguno —por vínculo familiar, afectivo, económico, de afinidad o de cualquier otra índole— con las personas que intervengan en el procedimiento de adjudicación del suelo, en la tramitación o en la decisión de la financiación, en el sentido del artículo 72 del Reglamento (UE, Euratom) 2018/1046
Segundo	Que se compromete a comunicar de inmediato al Instituto cualquier situación de conflicto de interés, actual o potencial, que llegue a producirse o a conocerse durante la tramitación o la vida de la Operación
Tercero	Que ni la sociedad ni sus administradores o titulares reales han sido condenados o sancionados, mediante resolución firme, por delitos o infracciones vinculados al fraude, la corrupción, el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo
Cuarto	Que se somete a las políticas antifraude del artículo 69 del presente Documento y a las actuaciones de control y verificación de los órganos nacionales competentes y, en su caso, de las instituciones de la Unión Europea, y que se compromete a prevenir y a comunicar el fraude, la corrupción y la doble financiación
Quinto	Que los datos consignados son veraces, y que conoce que su falsedad o inexactitud esencial constituye causa de vencimiento anticipado conforme al artículo 64

Fecha y firma del declarante	
Lugar y fecha	
Firma electrónica	

Modelo 4. DNSH y eficiencia energética	
Declarante	D./D. ^a [●], en la representación de la sociedad Solicitante que consta en la solicitud, ante el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E.
Dato ambiental	Declaración / valor
Campo de intervención	☐ 025 ter — Nueva construcción ☐ 025 bis — Rehabilitación
Línea de base	[EECN y límite DB-HE 0 / certificado energético inicial]
Objetivo	[Cep,nren <= 80 % del límite / reducción >= 30 %]

Modelo 4. DNSH y eficiencia energética

Declara responsablemente

Primero	Que el proyecto ha sido analizado respecto de los seis objetivos medioambientales y cumple el principio DNSH conforme al artículo 11 y a la Guía C/2023/111.
Segundo	Que la Operación no comprende actividades ni activos excluidos por el anexo I de la Orden ECM/728/2026 y cumple la normativa ambiental, las evaluaciones, permisos y autorizaciones aplicables.
Tercero	Que el proyecto alcanza el umbral energético del campo indicado y que los datos de línea de base, cálculo y certificación aportados son completos, coherentes y verificables.
Cuarto	Que la Operación no incurre en doble financiación incompatible y que se conservará la documentación justificativa exigida por la normativa aplicable.
Quinto	Que se comunicará de inmediato cualquier modificación capaz de afectar al DNSH, al objetivo energético o al campo de intervención, y que no se ejecutará sin la validación previa exigida.
Sexto	Que la sociedad se somete a las verificaciones <i>ex ante</i> y <i>ex post</i> del Instituto, de su asistencia técnica y de las autoridades nacionales y de la Unión, y conservará la documentación durante el plazo exigible.

Fecha y firma del declarante

Lugar y fecha

Firma electrónica

ANEXO VI. CALENDARIO DE DISPOSICIONES Y CERTIFICACIONES

- 1.** El contrato incorporará el calendario estimado de disposiciones, coherente con el plan de obra por fases y con el perfil de devengo del coste.
- 2.** Cada solicitud de disposición se acompañará de: la certificación de obra aprobada por la dirección facultativa; el informe de validación del monitor técnico, comprensivo del avance, del coste pendiente y de la suficiencia de fondos; la certificación actualizada del importe, composición y permanencia de los Fondos propios computables y del cumplimiento de la ratio del artículo 14; la declaración de vigencia de las condiciones del artículo 18.2; y la lista de control ambiental del artículo 59.
- 3.** Las disposiciones se abonarán en la cuenta de disposiciones y se aplicarán al pago de los conceptos certificados. El Instituto podrá pagar directamente al contratista o al fabricante cuando el contrato así lo prevea.
- 4.** En las promociones que empleen sistemas de construcción industrializada, el calendario incorporará los hitos de fabricación —firma del contrato de fabricación, acopio de materia prima, inicio de producción, aceptación en fábrica, transporte y montaje—, con su valoración, su régimen de anticipos avalados y las inspecciones de fábrica del monitor técnico, a los efectos del artículo 18, apartado 5.

ANEXO VII. RÉGIMEN DE CUENTAS DEL PROYECTO Y ORDEN DE APLICACIÓN DE LA CAJA

- 1.** Cuentas: de disposiciones —recepción y aplicación de los fondos del préstamo—, de explotación —ingresos del Activo y pagos del proyecto— y de reserva del servicio de la deuda —artículo 28—. Todas quedarán pignoradas a favor del Instituto.
- 2. Orden de aplicación de la cuenta de explotación —artículo 20.2—:** gastos de explotación y tributos; intereses; reposición de la reserva; cancelación de los productos complementarios dispuestos; amortizaciones obligatorias del artículo 38.10 y del régimen mixto del artículo 22; y Distribuciones, solo cumplido lo anterior y en ausencia de causa de vencimiento anticipado.
- 3.** Los cobros extraordinarios, indemnizaciones y cantidades obtenidas mediante la ejecución de garantías se imputarán conforme al artículo 20.3: primero al TR y, una vez satisfecho este, a la remuneración financiera y al principal reembolsable de la Cuota final del TNR, salvo regla imperativa distinta.
- 4.** El régimen económico interno del capital del Beneficiario es ajeno al presente Documento y no será oponible al Instituto.

ANEXO VIII. CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES MATERIALES

- 1. Terminación.** Certificado final de obra visado y, en su caso, acta de recepción; licencia de primera ocupación o título equivalente.
- 2. Calificación.** Calificación definitiva de las viviendas, o documento autonómico equivalente, conforme a la legislación aplicable, y constancia registral de las limitaciones del régimen.
- 3. Ocupación y ventas.** Certificación de la Ocupación estabilizada de la Parte Arrendada y, en las promociones mixtas, relación de escrituras que acredite la venta de, al menos, el 95 % del número de viviendas ofertadas para venta a adquirentes elegibles, por precio no superior al Módulo y con incorporación e inscripción de las limitaciones de Protección permanente de la Parte Vendida.
- 4. Acceso y adjudicación.** Certificación de que las viviendas han sido adjudicadas, arrendadas y, en su caso, vendidas conforme al régimen de protección, al pliego o convenio, al Plan de Negocio Aprobado y al plan de adjudicación, con verificación específica del acceso, destino residencial, precio, visado, escritura e inscripción en la Parte Vendida.
- 5. Renta y calidad.** Relación de contratos vigentes y rentas efectivamente cobradas, con acreditación de que no superan la Renta de referencia; e informe final del monitor sobre el cumplimiento de las calidades legales y comprometidas.
- 6. Certificado de cumplimiento.** Sobre la documentación de los apartados anteriores, el Instituto emitirá el Certificado de cumplimiento de las Condiciones materiales, total o parcial según proceda. El Certificado identificará la fecha de apertura de la Ventana de Verificación, la fecha de solicitud o de iniciación de oficio, la documentación examinada, el resultado de cada Condición material y el importe del TNR que continúe siendo susceptible de Condonación. No producirá por sí solo la Condonación, que se regirá por el artículo 43.

ANEXO IX. CUADRO DE CONDICIONES DE LOS PRODUCTOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS

Producto	Uso financiado	Precio	Reembolso
Línea de IVA de construcción	IVA soportado recuperable de la obra	Euríbor a 3 meses + 150 pb (revisión trimestral)	Devoluciones o compensaciones tributarias
Línea de circulante de comercialización	Déficit de tesorería hasta la Ocupación estabilizada	Euríbor a 12 meses + 300 pb (revisión anual)	Primeros flujos de caja positivos (artículo 20.2)
Línea contingente de sobrecostos	Sobrecostos tras agotar la contingencia	Euríbor a 12 meses + 400 pb (revisión anual)	Cierre del <i>Asset deal</i> o excedentes de caja (artículos 19 y 21)
Avales técnicos y garantías	Garantía definitiva, licencias, urbanización, suministros	Comisión de 75 pb anuales sobre riesgo vivo	Liberación o ejecución (artículo 34)

Los productos financieros complementarios devengarán un tipo variable referenciado al Euríbor al plazo indicado para cada producto —tres meses en la línea de IVA, con revisión trimestral, y doce meses en las líneas de circulante y de sobrecostos, con revisión anual— conforme al artículo 16.8. Los márgenes y comisiones de este Anexo son fijos, públicos y uniformes y no serán objeto de negociación individual. Sus revisiones se publicarán y solo producirán efectos prospectivos.

ANEXO X. CUADRO DE GARANTÍAS POR MODALIDAD DE SUELO

Garantía	Cesión demanial	Derecho de superficie	Pleno dominio
Hipoteca	Sobre el derecho concesional (art. 107.6.º LH); autorización incorporada al pliego y al Acto de atribución o emitida conforme al Convenio institucional (artículos 24 y 46)	Civil ordinaria sobre el derecho y la edificación; autorización de la entidad pública conforme al pliego, al Acto de atribución y al Convenio institucional; cobertura ≤ vigencia del derecho	Civil ordinaria sobre suelo y vuelo
Cobertura por tramos	Principal del TR y del TNR desde el origen; TNR como Cuota final no vencida y sin interés ordinario mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas; consecuencia financiera tras la declaración de Inexistencia de la obligación de condonar	Ídem	Ídem
Verificación previa del suelo	Convenio institucional; pliego; Acto de atribución; título concesional	Convenio institucional; pliego; Acto de atribución; condición patrimonial (STS 1383/2025; art. 81 LBRL)	Titularidad y cargas
Subrogación real	Indemnización por rescate, pignorada	Indemnización por extinción anticipada, en su caso	—
Prendas y cesiones	Participaciones; rentas; IVA; seguros; contrato de obra; cuentas; ayudas públicas (artículo 38.10)	Ídem	Ídem
Soporte del promotor	Terminación y sobrecostos; aportación, mantenimiento y reposición de Fondos propios computables	Ídem	Ídem
Seguros	TRC y RC en obra; ALOP/DSU asociado al TRC; decenal; daños y pérdida de rentas	Ídem	Ídem
Particularidades de ejecución	Cesión del derecho al adjudicatario con autorización administrativa	Ejecución civil ordinaria sobre el derecho	Ejecución civil ordinaria

ANEXO XI. MODELO DE CARTA DE CONFORT DE FINANCIACIÓN

(Lugar y fecha.)

En relación con la licitación [identificación del procedimiento y del órgano de contratación] para la [cesión demanial / constitución de derecho de superficie] del suelo [identificación], y a instancia de [aspirante], con NIF [•] (el promotor), el Instituto de Crédito Oficial hace constar:

Primero. Que el promotor ha sometido al Instituto la información básica de la Operación de promoción de vivienda asequible en régimen de alquiler que proyecta desarrollar sobre el suelo objeto de la licitación, y que el Instituto ha practicado sobre ella un preanálisis conforme a su Documento de Condiciones Generales del préstamo promotor de vivienda asequible.

Segundo. Que el pliego se ajusta al Convenio institucional y reproduce la Ficha de determinación *ex ante* del TNR; y que, sobre la base del preanálisis y de la información disponible, el proyecto presenta compatibilidad preliminar con el DNSH y con el campo de intervención [025 ter / 025 bis], con una línea de base [•] y un objetivo energético [•], y el Instituto está en disposición de financiar la construcción o rehabilitación con arreglo a las condiciones de dicho Documento, incluida, en su caso, la parte no reembolsable publicada en el pliego, siempre que la Operación proyectada se corresponda con los parámetros publicados.

Tercero. Que la presente carta tiene por única finalidad acreditar esa disposición de financiación a los efectos de la licitación; no constituye compromiso de financiación ni obligación de otorgar el préstamo, no confiere al promotor ni a terceros derecho alguno a obtenerla, ni puede invocarse como garantía frente al Instituto.

Cuarto. Que la financiación quedará sujeta a la aprobación definitiva del Instituto, previa la instrucción completa del expediente y el análisis detallado de la situación patrimonial del promotor y de la capacidad de reembolso de la Operación, así como a la disponibilidad de límite. El Instituto podrá no otorgar la financiación, sin responsabilidad, si de ese análisis resultara que el promotor no reúne las condiciones de elegibilidad o que la Operación carece de capacidad de reembolso, o si sobreviniera un cambio sustancial en unas u otra, o si no se validaran definitivamente el DNSH, el campo de intervención, el objetivo energético.

Quinto. Que la presente carta es válida hasta [fecha] y queda sin efecto una vez transcurrido dicho plazo.

(Firma — Instituto de Crédito Oficial.)

ANEXO XII. CONTENIDO MÍNIMO DEL CONVENIO INSTITUCIONAL Y DE LA FICHA DE DETERMINACIÓN EX ANTE DEL TNR

A. Convenio institucional. El Convenio institucional recogerá, como mínimo:

- a) las partes firmantes, el título competencial y el órgano que las representa;
- b) el objeto, el programa, la licitación o las parcelas comprendidas;
- c) el modelo del único Acto de atribución y las cláusulas obligatorias del pliego;
- d) el procedimiento para elaborar, validar, publicar y actualizar la Ficha de determinación *ex ante* del TNR;
- e) la identificación de las funciones de control material de la Entidad atribuyente y de control financiero del Instituto;
- f) las obligaciones de comunicación del Beneficiario y de intercambio de información entre las partes;
- g) el carácter residual del TNR y el orden de recuperación de la sobrecompensación;
- h) el régimen de las garantías, las autorizaciones, las facultades de subsanación y las transmisiones;
- i) los compromisos económicos y administrativos asumidos por cada parte;
- j) el mecanismo de seguimiento, vigilancia y control del Convenio; y
- k) su régimen de modificación, vigencia y extinción.**

B. Ficha de determinación *ex ante* del TNR. La Ficha será un documento autónomo, identificará la versión del modelo y la fecha de referencia y contendrá, como mínimo:

- a) identificación de la licitación, de la parcela y del título de suelo;
- b) número, tipología, superficie y destino de las viviendas, con separación de la Parte Arrendada y de la Parte Vendida;
- c) calendario de construcción, comercialización, estabilización y salida;
- d) Coste de obra, Coste all-in, contingencias, fecha-base de precios y partidas incluidas y excluidas;
- e) Renta máxima, Renta computable, ocupación estabilizada, calendario de absorción, gastos de explotación y NOI;
- f) Zona de renta, *Cap Rate* libre y *Cap Rate going-in*, fuentes, fecha de observación, primas, compresiones y ajustes;
- g) Tipo de Cálculo;
- h) *Development Spread*;
- i) título, método, fecha y resultado de la valoración de la Ventaja de suelo;
- j) Apoyos públicos firmes computados;
- k) Nivel fijo de compensación e importe de TNR susceptible de asignación;
- l) comprobación del límite del 30 % del Préstamo extendido y, en las promociones mixtas, de los límites aplicables a la Parte Arrendada;
- m) fórmulas completas, reglas de redondeo, supuestos de reducción y tratamiento de las mejoras de renta; y
- n) declaración de que el TNR queda condicionado a la aprobación posterior de la Operación por el Instituto, de que el Tipo contractual se fijará en la formalización y de que ninguna diferencia respecto del Tipo de Cálculo conferirá derecho a incrementar el TNR.