



Instrumento de financiación para vivienda asequible en régimen de alquiler

Modalidad II

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

ANTECEDENTES

I. Naturaleza y función del Instituto. 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, y 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. Como entidad financiera promocional del Estado, tiene por finalidad sostener y promover actividades económicas que contribuyan al crecimiento y a la mejora de la distribución de la riqueza nacional, con atención prioritaria a las que, por su trascendencia social, merezcan fomento.

II. El fallo de mercado de la tenencia. La vivienda asequible estabilizada genera un flujo de renta regulado, indexado y respaldado por una demanda persistente. Pese a ello, el mercado no ofrece de forma suficiente financiación de largo plazo adaptada a la duración económica y jurídica del Activo, a la amortización gradual de la deuda, a su conservación y a la sucesión ordenada de financiaciones. La Modalidad II atiende ese fallo sin subsidiar el retorno del titular. Toda financiación se concede a precio de mercado sobre un Activo estabilizado. El Préstamo Amortizante constituye la vía general de acceso; el Préstamo Bullet es una vía especial reservada a los supuestos de Cambio de Control Elegible y Vida Remanente mínima establecidos en este Documento.

III. Perfiles y vías de acceso. La Modalidad II comprende únicamente dos Perfiles de Préstamo: un Préstamo Amortizante, con plazo máximo de veintiocho años, que puede solicitar una Sociedad Tenedora sin necesidad de adquisición o cambio de Control; y un Préstamo Bullet, con plazo exacto de siete años, que solo podrá solicitarse cuando se haya producido un Cambio de Control Elegible dentro de los tres años anteriores a la Solicitud Admisible y la Vida Remanente del Activo sea, en esa fecha, de al menos cuarenta años completos. En los títulos temporales, la Vida de Referencia terminará en su fecha de extinción o reversión; en pleno dominio, se fijará en setenta y cinco años desde la Fecha de Puesta en Explotación. Todos los Préstamos deberán quedar íntegramente pagados antes del inicio de la Cola Limpia de cinco años. Cada Préstamo constituye una operación crediticia autónoma. El Perfil aprobado no podrá transformarse

mediante prórroga o novación. Al vencimiento de un Préstamo Bullet, la misma Sociedad Tenedora podrá solicitar un nuevo Préstamo Amortizante sin necesidad de otro cambio de Control, pero la nueva solicitud no generará derecho alguno y quedará sometida íntegramente a disponibilidad de Límite Global, evaluación, Conformidad de Mercado y Decisión de Crédito.

IV. Procedencia habitual y autonomía crediticia. Por la estructura funcional del instrumento, los Préstamos de la Modalidad II pueden estar, y generalmente estarán, precedidos por un préstamo de la Modalidad I, por un préstamo de la Modalidad III o por uno o varios Préstamos anteriores de la propia Modalidad II. También podrán sustituir financiación de terceros o financiar un Activo que no haya contado previamente con financiación del Instituto. La existencia, cumplimiento o cancelación de una financiación anterior del Instituto no atribuirá al Solicitante derecho, preferencia, prioridad, reserva de Límite Global, expectativa legítima, presunción de elegibilidad o solvencia, ni continuidad de importe, plazo, precio, garantías o cualesquiera otras condiciones. La Decisión de Crédito será nueva, autónoma y neutral respecto de la mera procedencia formal del Activo, sin perjuicio de que el Instituto valore por su contenido económico y crediticio la información objetiva obtenida durante una relación anterior.

V. Concesión directa y diseño para la Cofinanciación. El Instituto podrá conceder cada Préstamo directamente y en solitario. La Modalidad II está, no obstante, diseñada para facilitar la Cofinanciación con entidades de crédito comerciales y otros financiadores de mercado, de modo que el Instituto pueda complementar y movilizar capacidad privada sin actuar como mero intermediario ni trasladar a terceros su Decisión de Crédito. En una Cofinanciación, cada financiador adoptará su propia decisión, asumirá su riesgo y documentará sus condiciones. La deuda sénior agregada, el rango, las Coberturas, las garantías, la aplicación de caja, las decisiones entre acreedores y la recuperación deberán respetar este Documento, la Conformidad de Mercado y el acuerdo entre acreedores que resulte necesario.

VI. Las tres Modalidades. El instrumento se estructura en la Modalidad I o préstamo promotor, la Modalidad II o Préstamo Inversor y la Modalidad III o préstamo mixto de promoción y tenencia. Este Documento regula la Modalidad II y coordina tanto la entrada desde las otras dos Modalidades como la sucesión de Préstamos de la propia Modalidad II.

VII. Recursos, formación del precio y ausencia de ayuda. Las Operaciones se conceden con cargo a los recursos propios del Instituto, reforzados mediante la aportación patrimonial procedente del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y canalizada a través del fondo España Crece. La Modalidad II dispone de un Límite Global de 6.000 millones de euros y admitirá solicitudes desde el 1 de septiembre de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2035 o, si fuera anterior, hasta el agotamiento de dicho Límite. La Modalidad II no aplica partidas no reembolsables ni bonifica el tipo de interés. El Tipo Contractual se determinará individualmente mediante la suma del Coste de Financiación del ICO, los Costes Administrativos, la Pérdida Esperada y el Coste de Capital. Antes de formalizar cada Préstamo, el Instituto comprobará que el precio y las restantes condiciones son conformes con el mercado y no confieren una ventaja económica constitutiva de ayuda de Estado.

VIII. Marco prudencial. La concesión y el seguimiento observan las Directrices EBA/GL/2020/06 y el anejo 9 de la Circular 4/2017. El diseño incorpora un LTV Total máximo del 75 % sobre la Deuda Agregada Computable, Coberturas mínimas de 1,25 durante toda la senda base, Tasación independiente, Fondo de Reposición pignorado y garantía hipotecaria de primer rango, sin perjuicio del Análisis de Riesgos individual.

IX. Sostenibilidad ambiental y Etiquetado Climático. El DNSH y el Etiquetado Climático se verifican una sola vez por Activo y Actuación Originaria dentro del conjunto del instrumento. La

Validación Ambiental favorable se incorporará por referencia en solicitudes posteriores, sin nueva evaluación material, y en las Operaciones de Cartera se comprobará Activo por Activo.

X. Operaciones de Cartera. La Modalidad II admite la financiación coordinada de varios Activos. Cada Activo conserva su Sociedad Tenedora, su Préstamo, su LTV Total, su Fondo de Reposición, su garantía, su Validación Ambiental y su Decisión de Crédito; la Cartera añade diversificación, límites de concentración, información consolidada y Compromisos de Cartera.

XI. Aprobación del Documento. En su virtud, el órgano competente del Instituto ha aprobado el presente Documento de Condiciones Generales, que se regirá por 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, concesión, formalización, gestión, seguimiento y extinción de los Préstamos de la Modalidad II —Préstamo Inversor— del instrumento de financiación de la vivienda asequible en régimen de alquiler del Instituto.

2. Integración contractual. Sus condiciones se integrarán en cada contrato de Préstamo. El contrato podrá desarrollarlas y concretarlas, pero no contradecirlas ni excepcionarlas salvo habilitación expresa del propio Documento. En caso de discrepancia, prevalecerá este Documento.

3. Aprobación individual. La publicación del Documento no constituye oferta vinculante. Cada Préstamo requiere una Solicitud Completa, verificación de la vía de acceso y de la elegibilidad del Perfil solicitado, Análisis de Riesgos favorable, Conformidad de Mercado, disponibilidad en el Límite Global y Acuerdo de Aprobación.

4. Autonomía respecto de financiaciones anteriores. La existencia, cumplimiento o cancelación de una financiación anterior de las Modalidades I, II o III no obliga al Instituto a conceder otro Préstamo, no reserva Límite Global ni condiciones para el futuro y no atribuye derecho, preferencia, expectativa o presunción favorable alguna.

5. Perfil inalterable. El Perfil aprobado se mantendrá durante toda su vigencia. El Préstamo Bullet deberá pagarse íntegramente a su vencimiento. Un Préstamo posterior tendrá contrato, precio, plazo, garantías y Decisión de Crédito propios y no constituirá prórroga, conversión o novación del anterior.

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, instalaciones y servicios, explotado en arrendamiento y vinculado a una misma Operación.
- b) **«Activo Equivalente»:** el Activo que no procede de las Modalidades I o III y que cumple los artículos 7, 8, 9 y 14, con independencia de que haya tenido anteriormente financiación ajena al instrumento.
- c) **«Activo Integrante»:** cada Activo incluido en una Operación de Cartera y mantenido en una Sociedad Tenedora propia.

- d) «Acto de Atribución»:** el acto administrativo o título jurídico vinculante que atribuye al titular del Activo la Misión de vivienda asequible, con sus obligaciones de renta, acceso, destino, duración, control y, en su caso, compensación.
- e) «Actuación Originaria»:** la actuación de nueva construcción o de rehabilitación que produjo el Activo y respecto de la cual se emite la Validación Ambiental. La transmisión, el cambio de titular o la financiación posterior del Activo no constituyen una nueva Actuación Originaria.
- f) «Acuerdo de Aprobación»:** la decisión por la que el órgano competente del Instituto aprueba un Préstamo y fija sus condiciones particulares conforme al artículo 49.
- g) «Adquirente»:** la persona o entidad que adquiere el Control de una Sociedad Tenedora o el Activo. La existencia de un Adquirente solo será necesaria cuando la vía de acceso incluya una adquisición o un Cambio de Control Elegible.
- h) «Análisis de Riesgos»:** la evaluación autónoma que el Instituto practica sobre la Sociedad Tenedora, el Activo, el Grupo de Control, los flujos, las garantías, la recuperación, la concentración, la estructura jurídica y financiera y, cuando proceda, el Adquirente, el Cambio de Control Elegible o la adquisición. Su resultado favorable es condición necesaria del Acuerdo de Aprobación.
- i) «Año de Explotación»:** cada período anual contado desde la Fecha de Puesta en Explotación del Activo.
- j) «Aportación de Capital Propio»:** los recursos económicos efectivamente expuestos a riesgo y permanentemente subordinados al Préstamo. En un Préstamo Bullet será, como mínimo, el veinticinco por ciento del Precio de Adquisición correspondiente al Cambio de Control Elegible. En un Préstamo Amortizante, el capital económico mantenido en la Sociedad Tenedora será, como mínimo, el veinticinco por ciento del Valor de Referencia. No computarán la deuda subordinada, la financiación de vendedor, los fondos reembolsables ni los importes financiados o garantizados, directa o indirectamente, sobre el Activo, las participaciones o las Cuentas de la Operación.
- k) «Aportación Puente de Cierre»:** los recursos adicionales a la Aportación de Capital Propio mínima que el Adquirente o el Grupo de Control desembolsa temporalmente, en efectivo y a riesgo, para cubrir exclusivamente la diferencia entre el Saldo Reembolsable de la Modalidad I y la disposición inicial del nuevo Préstamo cuando dicha diferencia resulte del cómputo del TNR pendiente en el LTV Total. No tendrá naturaleza de deuda ni podrá estar financiada o garantizada sobre el Activo, las participaciones o las Cuentas de la Operación.
- l) «Calendario de Reposición»:** la programación de grandes reparaciones y sustituciones del Activo contenida en el Anexo VII o, cuando el Instituto la acepte, la programación propia del libro del edificio.
- m) «Cambio de Control Elegible»:** el cambio efectivo del Control de la Sociedad Tenedora a favor de un Grupo Independiente respecto del grupo que la controlaba anteriormente, consumado en Condiciones de Plena Competencia dentro de los tres años anteriores a la fecha de la Solicitud Admisible. Constituye una condición específica del Préstamo Bullet y no una condición general de acceso al Préstamo Amortizante.
- n) «Campo de Intervención»:** el código del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 al que se adscribe el Activo a efectos del Etiquetado Climático: 025 ter para nueva construcción energéticamente eficiente y 025 bis para rehabilitación energética de edificios existentes.
- ñ) «Cap Rate de Mercado»:** la tasa de capitalización observada o estimada para valorar un Activo comparable en explotación estabilizada. Podrá utilizarse en la Tasación, el Análisis

de Riesgos, la asignación del Precio de Adquisición en Carteras y el seguimiento, pero no determina por sí sola el Tipo Contractual.

- o) **«Carta de Pago»:** el documento final que el Instituto deberá otorgar una vez satisfechos íntegramente el principal, los intereses, los gastos y las restantes cantidades exigibles de un Préstamo. Acreditará su extinción financiera y constituirá título suficiente para la cancelación de las garantías contractuales, sin perjuicio de las obligaciones de origen que subsistan por su propia fuente. El consentimiento de cancelación se limitará a las obligaciones y garantías del Préstamo al que se refiera y no afectará a las garantías de otra financiación que se constituyan, noven, amplíen, ratifiquen o mantengan en la misma unidad de acto.
- p) **«Cartera»:** la pluralidad de Activos cuya financiación se solicita o gestiona de manera coordinada por un mismo Grupo de Control conforme al Título IX, hayan sido adquiridos conjuntamente, individualmente o con anterioridad.
- q) **«Cobertura de Intereses»:** el cociente, para cada anualidad de la senda base de un Préstamo Bullet, entre el NOI aplicable, minorado en la Dotación de Reposición exigible, y los intereses y restantes costes financieros sénior exigibles en esa anualidad. No podrá ser inferior a 1,25 en ninguna anualidad de la senda base.
- r) **«Cobertura del Servicio de la Deuda»:** el cociente, para cada anualidad de la senda base de un Préstamo Amortizante, entre el NOI aplicable, minorado en la Dotación de Reposición exigible, y el Servicio de la Deuda Sénior Total de esa anualidad. No podrá ser inferior a 1,25 en ninguna anualidad de la senda base.
- s) **«Coberturas»:** conjuntamente, la Cobertura de Intereses y la Cobertura del Servicio de la Deuda.
- t) **«Coeficiente Climático»:** el porcentaje de contribución a los objetivos climáticos asignado al Campo de Intervención: como mínimo, el 40 % para el campo 025 ter y el 100 % para el campo 025 bis.
- u) **«Cofinanciación»:** la estructura en la que el Instituto concede directamente el Préstamo junto con una o varias entidades de crédito comerciales u otros financiadores de mercado, sin intermediación, asumiendo cada financiador su propia decisión, riesgo y participación, y sujetándose la deuda sénior agregada a los límites, Coberturas, garantías y reglas entre acreedores de este Documento.
- v) **«Cola Limpia»:** los cinco años inmediatamente anteriores al término de la Vida de Referencia, durante los cuales el Activo deberá permanecer libre de principal vivo de Préstamos de la Modalidad II. Todos los Préstamos y las garantías constituidas exclusivamente para asegurarlos deberán quedar íntegramente pagados y cancelados, según proceda, antes de su inicio.
- w) **«Comisión por Reembolso Anticipado»:** la comisión exigible por el reembolso voluntario total o parcial anterior a la fecha contractual correspondiente, limitada al coste de ruptura positivo, real, razonable y documentado que soporte el Instituto por deshacer, reasignar o sustituir la financiación a tipo fijo y, cuando proceda, las coberturas vinculadas al importe reembolsado. No incorporará lucro cesante, margen futuro, costes evitados, Pérdida Esperada no incurrida ni Coste de Capital liberado.
- x) **«Compromisos de Cartera»:** las obligaciones de concentración, liquidez, soporte, información, tesorería, Distribuciones, vencimientos, incorporación y salida de Activos y demás condiciones de gobierno agregado asumidas por la Sociedad Matriz conforme al Título IX.

- y) **«Condiciones de Plena Competencia»:** las condiciones económicas y jurídicas que habrían pactado partes independientes, informadas y con intereses contrapuestos. La expresión equivale a condiciones entre partes independientes.
- z) **«Condiciones Precedentes»:** los requisitos documentales, jurídicos, financieros, técnicos y de garantía cuyo cumplimiento o renuncia válida precede al desembolso.
- aa) **«Conformidad de Mercado»:** la conclusión documentada de que el Tipo Contractual, la estructura y las restantes condiciones económicas y jurídicas del Préstamo no confieren una ventaja que un acreedor privado diligente no habría aceptado y, por tanto, no constituyen ayuda de Estado, conforme al Título VII. Comprende una comprobación preliminar anterior al Acuerdo de Aprobación y una confirmación final en la Fecha de Fijación.
- ab) **«Contrato de Gestión»:** el contrato por el que la Sociedad Tenedora encomienda a un Gestor del Activo la comercialización, administración, cobro, mantenimiento y cumplimiento operativo del arrendamiento.
- ac) **«Control»:** la capacidad de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad, por titularidad de más de la mitad de los derechos de voto, facultad de nombrar la mayoría del órgano de administración o cualquier otro medio de control efectivo.
- ad) **«Coste de Capital»:** el coste anualizado de la remuneración exigida al capital económico y regulatorio que el Instituto deba asignar al Préstamo, calculado ex ante conforme a su metodología interna y al riesgo de la Operación.
- ae) **«Coste de Construcción de Referencia»:** el coste histórico de construcción o rehabilitación del Activo utilizado para determinar la Dotación de Reposición. Será el acreditado en las Modalidades I o III o, en un Activo Equivalente, el validado por el informe técnico del artículo 14.
- af) **«Coste de Financiación del ICO»:** el coste marginal de obtención, liquidez y, cuando proceda, cobertura de los recursos necesarios para financiar el Préstamo durante su plazo y conforme a su perfil de pagos, calculado en la Fecha de Fijación.
- ag) **«Costes Administrativos»:** los costes directos e indirectos razonablemente imputables a la originación, evaluación, formalización, gestión, seguimiento, información, control y recuperación del Préstamo, anualizados conforme a la metodología interna del Instituto.
- ah) **«Cuenta de Explotación»:** la cuenta en la que se abonarán las rentas y los restantes ingresos del Activo y desde la que se atenderá el orden de aplicación de caja del artículo 26.
- ai) **«Cuenta del Fondo»:** la cuenta restringida y pignorada en la que se mantendrá el Fondo de Reposición.
- aj) **«Cuentas de la Operación»:** la Cuenta de Explotación y la Cuenta del Fondo, sin perjuicio de las cuentas auxiliares autorizadas por el Instituto.
- ak) **«Decisión de Crédito»:** la decisión interna y autónoma por la que el Instituto acepta o rechaza asumir el riesgo de un Préstamo conforme a su política de riesgos. Su resultado favorable es presupuesto del Acuerdo de Aprobación.
- al) **«Deuda Agregada Computable»:** la suma del principal vivo o incondicionalmente disponible del Préstamo, del TNR pendiente de la Modalidad I y de la Deuda Sénior Adicional Computable. Se utilizará para calcular el LTV Total. La Disposición de Reequilibrio, aunque consume Límite Global desde su aprobación, no se incluirá en esta magnitud mientras permanezca condicionada a la previa extinción del TNR; cuando pase a ser disponible, el TNR deberá haber quedado extinguido y aquella se computará en su sustitución.

- am) «Deuda Permitida»:** el Préstamo vigente; la Deuda Sénior Adicional Computable expresamente autorizada, incluida la aportada en Cofinanciación; el TNR pendiente de la Modalidad I; la financiación subordinada de socios expresamente aceptada; las obligaciones comerciales ordinarias no vencidas; y los instrumentos de cobertura autorizados. Queda excluida toda deuda no autorizada o incompatible con el LTV Total, las Coberturas, las garantías o el orden de aplicación de caja.
- an) «Deuda Sénior Adicional Computable»:** toda deuda sénior distinta del Préstamo del Instituto, garantizada por el Activo o por las Cuentas de la Operación, que haya sido expresamente autorizada, incluida la aportada en Cofinanciación, y sometida, cuando proceda, a un acuerdo entre acreedores. El TNR pendiente de la Modalidad I se integra separadamente en la Deuda Agregada Computable y no en el Servicio de la Deuda Sénior Total mientras no devengue intereses ni tenga pagos programados.
- ao) «Disposición de Reequilibrio»:** el importe adicional, comprometido desde el Acuerdo de Aprobación y sujeto a condiciones objetivas, de un Préstamo Bullet o Amortizante concedido para la entrada desde la Modalidad I, destinado exclusivamente a reembolsar total o parcialmente una Aportación Puente de Cierre después de que la Carta de Pago de la Modalidad I acredite la Condonación y extinción del TNR. Formará parte del principal nominal máximo aprobado y consumirá Límite Global desde la aprobación, aunque no se computará en el LTV Total hasta que pase a ser disponible. Su disposición exigirá el cumplimiento del LTV Total, las Coberturas, la Aportación de Capital Propio mínima, la ausencia de incumplimiento y las restantes condiciones fijadas en el Acuerdo, sin nueva Decisión de Crédito.
- ap) «Distribución»:** todo dividendo, devolución de aportaciones, reducción de capital con restitución, pago de deuda de socios o transferencia de valor equivalente a favor de los socios de la Sociedad Tenedora.
- aq) «DNSH»:** el principio de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente, evaluado respecto de los seis objetivos del artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852 y conforme a la Guía técnica de la Comisión aplicable al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.
- ar) «Documento»:** el presente Documento de Condiciones Generales de la Modalidad II.
- as) «Dotación de Reposición»:** la aportación periódica exigible al Fondo de Reposición conforme al artículo 28 y al Anexo VII.
- at) «Etiquetado Climático»:** la adscripción documentada del Activo a un Campo de Intervención y a su Coeficiente Climático conforme al Reglamento (UE) 2021/241 y al artículo 9. La adscripción validada se mantiene en las solicitudes posteriores del instrumento y no se recalcula por el cambio de Modalidad, de titular o de financiación.
- au) «Fecha de Fijación»:** la fecha inmediatamente anterior a la formalización en la que se determinan los cuatro componentes del precio y el Tipo Contractual del nuevo Préstamo.
- av) «Fecha de Puesta en Explotación»:** la fecha de inicio efectivo del arrendamiento del Activo, acreditada mediante la licencia de primera ocupación o título equivalente y los primeros contratos de arrendamiento.
- aw) «Fecha de Vencimiento Bullet»:** la fecha situada ochenta y cuatro meses después de la formalización de un Préstamo Bullet.
- ax) «Financiación Precedente»:** la deuda que grava el Activo antes del desembolso de un nuevo Préstamo, incluida la correspondiente a las Modalidades I o III, la concedida por terceros o uno o varios Préstamos anteriores de la propia Modalidad II.

- ay) «Fondo de Reposición»:** la reserva exigida y pignorada durante la vigencia del Préstamo para prefinanciar grandes reparaciones y reposiciones del Activo y proteger la calidad del Activo dado en garantía. Su afectación contractual termina con la cancelación total del Préstamo, sin perjuicio de las obligaciones que resulten del título de suelo, de otra Modalidad o de una nueva financiación expresamente formalizada.
- az) «Fondos de Cierre»:** la suma de la disposición inicial del Préstamo, las disposiciones de los 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 Financiación Precedente y atender las demás aplicaciones aprobadas en el cierre.
- ba) «Garantía Hipotecaria»:** la hipoteca de primer rango constituida sobre el pleno dominio, el derecho de superficie o el derecho concesional, según la modalidad de suelo y conforme al artículo 32.
- bb) «Gestor del Activo»:** la Sociedad Tenedora o el tercero profesional que, mediante el Contrato de Gestión, administra el Activo y ejecuta el régimen de adjudicación, cobro, mantenimiento e información.
- bc) «Grupo Adquirente»:** el Adquirente, las entidades que lo controlan, las controladas por él y su Titular Real, considerados conjuntamente cuando exista una adquisición o un Cambio de Control Elegible.
- bd) «Grupo de Control»:** la Sociedad Tenedora, las entidades que la controlan, las controladas por estas y su Titular Real, considerados conjuntamente a efectos de solvencia, experiencia, concentración, honorabilidad, soporte y prevención del blanqueo de capitales. Cuando exista un Adquirente, el Grupo Adquirente pasará a ser Grupo de Control desde el cierre.
- be) «Grupo Independiente»:** el grupo que adquiere el Control sin relación de grupo conforme al artículo 42 del Código de Comercio ni vinculación directa o indirecta con el anterior Grupo de Control, apreciadas hasta el Titular Real y atendiendo también a acuerdos de voto, financiación, gestión, opciones, retorno económico y cualquier mecanismo que permita conservar el Control efectivo.
- bf) «Grupo Transmisor»:** el Transmisor, las entidades que lo controlan, las controladas por él y su Titular Real.
- bg) «Horizonte Técnico de Reposición»:** el período utilizado para proyectar las necesidades de conservación y reposición del Activo, atendiendo al informe técnico, al libro del edificio y a la vida útil de sus elementos. Se determinará por criterios técnicos y podrá coincidir total o parcialmente con la Vida de Referencia, pero no sustituirá su cálculo ni la aplicación de la Cola Limpia.
- bh) «Informe de Transmisión»:** el documento del Anexo VIII que, cuando exista una adquisición o un Cambio de Control Elegible, acredita su estructura, fecha, Precio de Adquisición, independencia, Condiciones de Plena Competencia, fuentes y usos, situación del Activo y ausencia de retorno pactado.
- bi) «Límite Global»:** el importe máximo de principal vivo o comprometido de la Modalidad II, fijado en 6.000 millones de euros, cuyo cómputo, reserva, liberación y publicación se registrarán por los artículos 5 y 43.
- bj) «LTV Actualizado»:** la relación entre la Deuda Agregada Computable vigente y el valor prudencial actualizado del Activo determinado en el seguimiento.
- bk) «LTV de Origen»:** la relación entre la Deuda Agregada Computable inicial y el Valor de Referencia determinado para el Perfil de Préstamo. En el Préstamo Amortizante, el Valor de

Referencia será la Tasación prudencial vigente; en el Préstamo Bullet, el menor entre la Tasación y el Precio de Adquisición del Cambio de Control Elegible.

- bl) «LTV Total»:** la relación, expresada en porcentaje, entre la Deuda Agregada Computable y el Valor de Referencia o, durante el seguimiento, el valor prudencial actualizado del Activo.
- bm) «Misión»:** el servicio de interés económico general de provisión de vivienda asequible atribuido al titular del Activo mediante el Acto de Atribución, cuando exista.
- bn) «Modalidad II o Préstamo Inversor»:** el marco de condiciones generales bajo el cual el Instituto puede conceder Préstamos independientes para financiar la tenencia de Activos estabilizados. Comprende un Préstamo Amortizante como vía general y un Préstamo Bullet como vía especial. No constituye una línea comprometida, una financiación única ni un compromiso de refinanciación.
- bo) «Módulo»:** el precio o la renta máximos aplicables a la vivienda protegida conforme a la normativa autonómica y al régimen de calificación del Activo.
- bp) «NOI de Entrada»:** el NOI prudencial utilizado para dimensionar el Préstamo cuando el Activo no disponga todavía de doce meses completos de explotación. Será el menor entre el NOI anualizado del período efectivo disponible, que no podrá ser inferior a tres meses completos; el NOI estabilizado normalizado conforme a contratos, ocupación, rentas, gastos y morosidad observados; el NOI del Plan de Negocio validado; y el NOI prudencialmente ajustado por el Instituto.
- bq) «NOI de Referencia»:** el NOI prudencial utilizado desde que existan doce meses completos de explotación. Será el menor entre el NOI del último ejercicio cerrado, el NOI de los doce meses anteriores y el NOI prudencialmente ajustado por el Instituto.
- br) «NOI o Renta Neta Operativa»:** el ingreso anual por rentas y servicios del Activo, minorado en los gastos ordinarios de explotación conforme al Anexo I. La Dotación de Reposición no se computa como gasto de explotación, pero se deduce para las Coberturas.
- bs) «Nueva Financiación»:** todo Préstamo posterior a otra financiación sobre el mismo Activo, incluida la concedida después de uno o varios Préstamos anteriores de la Modalidad II. Requiere una nueva Solicitud Completa, un nuevo Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado, una nueva Decisión de Crédito y un contrato propio. Solo un nuevo Préstamo Bullet exige un nuevo Cambio de Control Elegible.
- bt) «Ocupación Estabilizada»:** la situación en la que al menos el 95 % de las viviendas ofertadas permanece arrendado durante tres meses consecutivos, sin perjuicio del historial adicional exigido a los Activos Equivalentes.
- bu) «Operación»:** la relación jurídica y financiera referida a un Activo, integrada por el Préstamo vigente, sus garantías, Cuentas de la Operación, obligaciones y seguimiento. No incorpora compromiso de aprobar un Préstamo posterior.
- bv) «Operación con Retorno Pactado»:** el cambio de Control o adquisición aparente acompañado de recompra, opciones cruzadas, financiación del precio por el grupo transmitente con mecanismos de retorno, fideicomiso temporal o cualquier estructura económicamente equivalente que impida un desplazamiento real del Control. No podrá constituir Cambio de Control Elegible.
- bw) «Operación de Cartera»:** la financiación coordinada de una Cartera mediante una Sociedad Matriz y una Sociedad Tenedora por Activo, conforme al Título IX. Podrá comprender Activos ya controlados por el grupo, adquisiciones nuevas o una combinación de ambos.

- bx) «Pérdida Esperada»:** el coste crediticio esperado del Préstamo, calculado ex ante a partir de la probabilidad de incumplimiento, la exposición, la pérdida en caso de incumplimiento, el plazo, las garantías y las recuperaciones previsibles, conforme a la metodología interna del Instituto.
- by) «Perfil de Préstamo»:** la configuración Bullet o Amortizante aprobada para un Préstamo. El Perfil se fija en el origen y no puede modificarse durante su vigencia.
- bz) «Plan de Negocio»:** la proyección de ingresos, gastos, ocupación, Fondo de Reposición, Servicio de la Deuda Sénior Total y valor del Activo utilizada en el Análisis de Riesgos y aprobada con la Operación.
- ca) «Plazo Remanente del Título»:** el período comprendido entre la fecha relevante y la extinción o reversión de un derecho de superficie, concesión u otro título temporal. En los títulos temporales se utilizará para determinar la Vida de Referencia y comprobar las autorizaciones, la ejecutabilidad, la reversión y las exigencias específicas de cancelación.
- cb) «Precio de Adquisición»:** el valor económico total pagado por el Control o por el Activo cuando exista una adquisición: precio de las participaciones o del inmueble, más la deuda financiera asumida, refinanciada o cancelada y la contraprestación aplazada o contingente a valor razonable, menos la caja libre y los activos ajenos a la explotación. En una Cartera se asignará a cada Activo cuando resulte aplicable.
- cc) «Préstamo»:** cada financiación individual aprobada y formalizada al amparo de la Modalidad II. Tiene importe, Tipo Contractual, plazo, garantías y vencimiento propios.
- cd) «Préstamo Amortizante»:** el Préstamo de acceso general, con amortización positiva de principal desde la primera cuota, sin capitalización ordinaria de intereses ni amortización negativa, LTV Total máximo del setenta y cinco por ciento, Cobertura del Servicio de la Deuda mínima de 1,25 durante toda la senda base, plazo máximo de veintiocho años y vencimiento no posterior al inicio de la Cola Limpia. No requiere adquisición, transmisión o cambio de Control.
- ce) «Préstamo Bullet»:** el Préstamo especial con pago periódico de intereses, amortización única de principal en la Fecha de Vencimiento Bullet, plazo exacto de siete años, LTV Total máximo del setenta y cinco por ciento y Cobertura de Intereses mínima de 1,25 durante toda la senda base. Solo será elegible después de un Cambio de Control Elegible y cuando la Vida Remanente del Activo sea de al menos cuarenta años completos en la fecha de la Solicitud Admisible, cualquiera que sea la modalidad de suelo.
- cf) «Protección Permanente»:** el régimen de sujeción indefinida del Activo al arrendamiento asequible y a sus condiciones de renta, acceso, uso y destino, sin descalificación por el mero transcurso del tiempo.
- cg) «Refinanciación Externa»:** la financiación concedida por una entidad distinta del Instituto para cancelar total o parcialmente un Préstamo. No constituye una Nueva Financiación ni genera derecho de regreso a la Modalidad II.
- ch) «Saldo Reembolsable de la Financiación Precedente»:** las cantidades que, conforme al contrato y al documento de condiciones de la financiación de origen, deban quedar pagadas o extinguidas antes o simultáneamente al desembolso del nuevo Préstamo.
- ci) «Saldo Teórico»:** el saldo que el Fondo de Reposición deberá mantener durante la vigencia del Préstamo conforme a las Dotaciones de Reposición, sus rendimientos y las obras ejecutadas y certificadas.

- cj) «Servicio de la Deuda Sénior Total»:** la suma de intereses, amortización de principal, comisiones y restantes costes financieros exigibles durante el período de cálculo por el Préstamo y por la Deuda Sénior Adicional Computable.
- ck) «Sociedad Matriz»:** la sociedad que controla las Sociedades Tenedoras de una Cartera, presta las garantías de nivel de Cartera y asume los Compromisos de Cartera. No será prestataria de los Préstamos individuales.
- cl) «Sociedad Tenedora»:** la sociedad de capital constituida en España, de objeto exclusivo, titular del Activo o del derecho que permite explotarlo y prestataria del Préstamo.
- cm) «Solicitante»:** la Sociedad Tenedora que solicita el Préstamo. Cuando exista una adquisición, el Adquirente podrá presentar o cofirmar la solicitud; en una Operación de Cartera podrá hacerlo también la Sociedad Matriz, sin sustituir a las Sociedades Tenedoras como prestatarias.
- cn) «Solicitud Admisible»:** la solicitud que contiene la información básica suficiente para identificar al Solicitante, el Activo, el Perfil solicitado, el importe, la vía de acceso y la financiación existente y, tratándose de un Préstamo Bullet, el Cambio de Control Elegible, su fecha, las partes, el Precio de Adquisición, la Fecha de Puesta en Explotación, la Vida de Referencia y la Vida Remanente y, en los títulos temporales, la fecha de extinción o reversión y las prórrogas eficaces.
- co) «Solicitud Completa»:** la solicitud que, además de ser Admisible, contiene toda la información y documentación exigibles para el Perfil y la vía de acceso y permite iniciar la evaluación integrada, el Análisis de Riesgos y la Conformidad de Mercado.
- cp) «Tasación»:** la valoración individual completa del Activo realizada por sociedad de tasación homologada e independiente conforme al artículo 16 y a la Orden ECO/805/2003.
- cq) «Tipo Contractual»:** el tipo fijo aplicable a un Préstamo, determinado individualmente en la formalización y resultante exclusivamente de la suma del Coste de Financiación del ICO, los Costes Administrativos, la Pérdida Esperada y el Coste de Capital imputables a la Operación. No se determinará mediante la adición de un margen a un índice o referencia financiera externa, no quedará sujeto a un tipo mínimo o máximo predeterminado y permanecerá invariable durante toda la vida del Préstamo.
- cr) «Titular Real»:** la persona física identificada conforme a la Ley 10/2010, de 28 de abril, o, cuando proceda, la persona determinada por asimilación conforme a dicha normativa.
- cs) «TNR pendiente de la Modalidad I»:** la Cuota final del TNR de la Modalidad I que, conforme a su propio Documento, pueda continuar viva después del pago del TR y del acceso a la Modalidad II, exista o no Transmisión de Control. Permanece en la misma Sociedad Tenedora, no se transmite al Adquirente y se computa en el LTV Total hasta su Condonación, pago u otra causa de extinción, sin perjuicio de la Aportación Puente de Cierre y de la Disposición de Reequilibrio del artículo 12.
- ct) «Tramo No Reembolsable o TNR»:** el componente de principal susceptible de Condonación regulado en las Modalidades I o III. En la Modalidad II solo podrá subsistir un TNR pendiente de la Modalidad I en los términos del artículo 12; el TNR correspondiente a la Modalidad III deberá quedar íntegramente extinguido conforme al artículo 13.
- cu) «Tramo Reembolsable o TR»:** el componente reembolsable de los préstamos de las Modalidades I o III cuyo pago o cancelación forma parte del Saldo Reembolsable de la Financiación Precedente.
- cv) «Transmisión de Control»:** la operación o conjunto de operaciones por la que una persona o grupo obtiene el Control de la Sociedad Tenedora.

cw) «Transmitente»: la persona o entidad que transmite el Control o el Activo cuando existe una adquisición.

cx) «Validación Ambiental»: la conclusión documentada, emitida en cualquiera de las Modalidades I, II o III 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 a un Activo y a su Actuación Originaria. La Validación Ambiental favorable se incorpora por referencia en las solicitudes posteriores del instrumento y no se repite, reabre, recalcula ni sustituye.

cy) «Valor de Referencia»: la magnitud utilizada para dimensionar el Préstamo. En el Préstamo Amortizante será la Tasación prudencial vigente del Activo. En el Préstamo Bullet será el menor entre dicha Tasación y el Precio de Adquisición correspondiente al Cambio de Control Elegible, ajustado por distribuciones, aportaciones, deuda, caja y activos excluidos posteriores al cierre.

cz) «Vida de Referencia»: el período comprendido entre la Fecha de Puesta en Explotación y la fecha de término utilizada para determinar los límites temporales de la financiación. En las cesiones demaniales, los derechos de superficie y los demás títulos temporales, esa fecha será la de extinción o reversión jurídicamente vigente del título. En pleno dominio será el septuagésimo quinto aniversario de la Fecha de Puesta en Explotación.

da) «Vida Remanente»: el período comprendido entre la fecha relevante y el término de la Vida de Referencia. En los títulos temporales coincidirá con el tiempo restante hasta la extinción o reversión jurídicamente vigente; en pleno dominio se calculará hasta el septuagésimo quinto aniversario de la Fecha de Puesta en Explotación.

2. Términos procedentes de otras Modalidades. Cuando se refieran a una Financiación Precedente, las expresiones Condonación, Cuota final, Control Final, Inexistencia de la obligación de condonar, Recuperación administrativa, TR, TNR y Verificación tendrán el significado y los efectos establecidos en el Documento de la Modalidad de origen. A efectos de este Documento, la Parte Arrendada será el perímetro de viviendas retenidas para arrendamiento asequible que permanezca en la Sociedad Tenedora después de las ventas de una promoción mixta.

3. Uso de los términos definidos. Los términos definidos se identificarán en el resto del Documento mediante la grafía empleada en su definición, con mayúscula inicial. Sus 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.

4. Contratos, garantías y Anexos. Los términos definidos se emplearán con el mismo significado en los contratos de Préstamo, en los documentos de garantía, en los acuerdos entre acreedores y en los formularios. Las magnitudes y fórmulas se desarrollan en el Anexo I.

Artículo 3. Ámbito y principios de la Modalidad II

1. Financiación directa y Cofinanciación. La Modalidad II instrumenta financiación directa del Instituto a favor de Sociedades Tenedoras de Activos elegibles. El Instituto podrá conceder el Préstamo en solitario o en Cofinanciación con entidades de crédito comerciales u otros financiadores de mercado, sin que exista intermediación ni delegación de su Decisión de Crédito.

2. Un Activo y una Sociedad Tenedora. Cada Operación se corresponderá con un Activo determinado y con una única Sociedad Tenedora prestataria. Un mismo Grupo de Control podrá

mantener varias Operaciones, cada una con su propia Sociedad Tenedora, sin perjuicio de los límites de concentración y del régimen de Cartera.

3. Tenencia estabilizada. La Modalidad II financia la tenencia de Activos en explotación estabilizada. No financia construcción, rehabilitación, grandes reposiciones, mejora, circulante ordinario ni pérdidas de explotación, sin perjuicio de que el destino del desembolso pueda incluir la cancelación de financiación utilizada anteriormente para producir, adquirir o mantener el Activo.

4. Dos Perfiles. El Préstamo Amortizante constituye la vía general y no exige una adquisición o cambio de Control. El Préstamo Bullet constituye una vía especial y solo será elegible cuando concurran las condiciones del artículo 10.

5. Préstamos independientes y sucesivos. Cada Préstamo se formalizará en contrato propio. Puede estar precedido por financiación de las Modalidades I o III, por uno o varios Préstamos anteriores de la Modalidad II, por financiación de terceros o por recursos propios. La cancelación de la Financiación Precedente y la concesión de un Préstamo posterior no constituyen prórroga, renovación o novación.

6. Riesgo decisivo y ausencia de derecho. La vía de acceso habilita la solicitud, pero no presume elegibilidad, solvencia o aprobación. El Instituto solo concederá el Préstamo si la Operación supera íntegramente el Análisis de Riesgos, la Conformidad de Mercado y las restantes verificaciones, y existe Límite Global disponible.

7. Inalterabilidad y nueva solicitud. El Perfil no podrá modificarse durante la vigencia del Préstamo. La Sociedad Tenedora podrá solicitar un nuevo Préstamo Amortizante al vencimiento de un Bullet sin necesidad de otro cambio de Control, pero la nueva solicitud no generará derecho alguno. Un nuevo Préstamo Bullet solo será posible cuando concurran las condiciones del artículo 10.

8. Operaciones de Cartera. La financiación coordinada de varios Activos se registrará por el Título IX. La evaluación agregada no sustituirá la elegibilidad, el LTV Total, las Coberturas, las garantías ni la Decisión de Crédito de cada Activo Integrante.

Artículo 4. Marco normativo

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

- a) 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; 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) 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; la Ley Hipotecaria; la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo; y la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.
- c) Sociedades y mercado de valores.** El Código de Comercio, en particular su artículo 42; el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión; y la Ley 11/2009, de 26 de octubre, cuando la Sociedad Tenedora se acoja al régimen de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

- d) Vivienda protegida.** La legislación autonómica aplicable al régimen de calificación, los Módulos y las condiciones de acceso, uso, destino, transmisión y descalificación de las viviendas.
- e) Ayudas de Estado.** 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 el Título VII.
- f) DNSH y 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 DNSH; las Órdenes HFP/1030/2021 y HFP/1031/2021; la Orden ECM/728/2026, de 13 de julio; y las restantes normas de gestión, control, información, publicidad y conservación documental del programa España Crece que resulten aplicables.
- g) Prevención y cumplimiento.** La Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales; la normativa de sanciones financieras, protección de datos, arrendamientos urbanos, consumidores y demás disposiciones aplicables a la explotación.
- 2. Títulos y pliegos.** Los pliegos, convenios, actos de adjudicación, títulos de suelo y actos de calificación integran el régimen de cada Activo con su naturaleza propia. La financiación no altera ni sustituye las competencias de las Administraciones de vivienda o de suelo.
- 3. Referencias dinámicas.** Las referencias a normas concretas se entenderán hechas a las disposiciones que las modifiquen o sustituyan, salvo que el contexto exija mantener el régimen vigente en la fecha de formalización.

Artículo 5. Recursos, Límite Global y vigencia

- 1. Recursos.** Los Préstamos se conceden con cargo a los recursos del Instituto. La Modalidad II no utiliza partidas no reembolsables ni incorpora una bonificación del Tipo Contractual.
- 2. Límite Global.** La Modalidad II queda sujeta a un Límite Global de 6.000 millones de euros. El Límite Global se computará por el principal vivo o máximo comprometido de los Préstamos aprobados, formalizados o dispuestos, incluida desde el Acuerdo de Aprobación cualquier Disposición de Reequilibrio comprometida, aunque su disponibilidad permanezca condicionada, conforme al artículo 43.
- 3. Liberación.** Las amortizaciones, cancelaciones, reducciones del principal aprobado y reservas no formalizadas liberarán Límite Global por su importe. En una Nueva Financiación, la Financiación Precedente dejará de computar cuando quede efectivamente cancelado su Saldo Reembolsable en el cierre.
- 4. Importe bruto y consumo neto.** Cuando un nuevo Préstamo sustituya a otro Préstamo de la Modalidad II, el expediente acreditará que existe capacidad suficiente para desembolsar el importe bruto hasta que la cancelación sea efectiva. El consumo definitivo del Límite Global se determinará por el incremento neto una vez consumado y conciliado el cierre.
- 5. Ausencia de reserva futura.** La aprobación o formalización de un Préstamo no reserva Límite Global, precio, plazo o condiciones para otro posterior. No se reservará capacidad para sustituirlo al vencimiento, aunque el Activo haya sido financiado anteriormente por el Instituto.
- 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. El cierre del plazo no afectará a las Solicitudes Completas que dispongan de reserva vigente ni a la formalización y desembolso de los Préstamos ya aprobados.

7. Lista de espera. Agotado el Límite Global, las Solicitudes Completas podrán incorporarse a una lista de espera por su orden de prioridad. La lista no genera derecho al Préstamo y caducará a los seis meses, salvo renovación expresa de la solicitud y actualización suficiente del Perfil, la Tasación, la financiación existente, el Análisis de Riesgos y la restante documentación.

8. Prórroga. El órgano competente del Instituto podrá prorrogar el plazo de solicitud o renovar la Modalidad por los períodos y con el Límite Global que determine. La prórroga o renovación no alterará los Préstamos formalizados ni generará derecho respecto de solicitudes sin reserva.

9. Publicación. El Instituto publicará en su sede electrónica la apertura, el cierre, el importe y el saldo disponible del Límite Global, las suspensiones temporales, las listas de espera y las modificaciones generales de la Modalidad II.

TÍTULO II. ELEGIBILIDAD Y VÍAS DE ACCESO

Artículo 6. Solicitantes y Sociedades Tenedoras elegibles

1. Sociedad Tenedora. Podrá ser prestataria una sociedad de capital constituida en España, con domicilio social en España durante toda la Operación, de objeto exclusivo y titular del Activo o del derecho que permita su explotación.

2. Sociedad de nueva creación. La Sociedad Tenedora podrá ser de nueva creación. La evaluación comprenderá el historial del Activo, el balance de apertura y la estructura de la Sociedad Tenedora, la solvencia del Grupo de Control, la experiencia del Gestor del Activo y los apoyos jurídicamente exigibles.

3. Capacidad del Grupo de Control. El Grupo de Control deberá acreditar experiencia y medios suficientes para financiar, explotar y conservar vivienda en arrendamiento; fondos propios adecuados; capacidad de atender aportaciones, déficits y reposiciones; y un historial satisfactorio de cumplimiento frente a financiadores y acreedores públicos. Cuando exista una adquisición, se evaluará además al Grupo Adquirente antes del cierre.

4. Gestión profesional. La Sociedad Tenedora gestionará el Activo con medios propios de experiencia acreditada o mediante un Contrato de Gestión en Condiciones de Plena Competencia con un Gestor del Activo idóneo. La externalización no exime a la Sociedad Tenedora de sus obligaciones.

5. Calificación mínima. La calidad crediticia de la Sociedad Tenedora y del Grupo de Control deberá ser compatible con la categoría satisfactoria (BB) o superior de la Comunicación 2008/C 14/02. Se utilizará una calificación externa registrada o certificada por ESMA o, a falta de ella, la calificación interna del Instituto aplicada de forma consistente y equiparada a las categorías de dicha Comunicación.

6. Vehículos de nueva creación. La falta de historial propio no impedirá asignar una calificación interna válida basada en el balance de apertura, los estados financieros pro forma, la estructura de capital, los flujos del Activo, las garantías y los apoyos jurídicamente exigibles del Grupo de Control.

7. Prohibiciones. No serán elegibles la Sociedad Tenedora, el Grupo de Control, sus administradores ni sus Titulares Reales cuando concurra insolvencia actual o inminente, incumplimiento tributario o con la Seguridad Social, sanción que impida contratar o recibir financiación pública, falta de identificación del Titular Real, fraude, sanciones financieras o una

incidencia de honorabilidad incompatible con la Operación. Cuando exista un Adquirente, la comprobación se extenderá a este y a su grupo.

8. Régimen fiscal. La elegibilidad es independiente de que la Sociedad Tenedora tribute en régimen general o se acoja a los regímenes de SOCIMI o de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda. El tratamiento fiscal deberá ser válido, coherente con el Plan de Negocio y no podrá sostener por sí solo la capacidad de reembolso.

Artículo 7. Activos elegibles y modalidades de suelo

1. Condiciones del Activo. Será elegible el Activo que cumpla simultáneamente las condiciones siguientes:

- a) Protección.** Calificación de vivienda protegida vigente, renta no superior al Módulo y destino íntegro de las viviendas remanentes al arrendamiento asequible.
- b) Explotación.** Ocupación Estabilizada, NOI positivo y recurrente y sistemas de gestión y cobro conciliables con la contabilidad.
- c) Conservación.** Estado técnico adecuado, libro del edificio actualizado y Fondo de Reposición constituido o regularizado conforme al Título IV.
- d) Garantía.** Título de suelo válido, explotable durante el plazo del Préstamo y susceptible de Garantía Hipotecaria eficaz y ejecutable.
- e) Vida de Referencia y plazo.** Vida Remanente suficiente para el Perfil solicitado y para respetar la Cola Limpia; en los títulos temporales, compatibilidad adicional con las exigencias expresas de cancelación, liberación de garantías y reversión.
- f) Sostenibilidad.** Validación Ambiental favorable incorporada por referencia o emitida conforme al artículo 9 y al Anexo XII.

2. Modalidades de suelo. Tanto el Préstamo Amortizante como el Préstamo Bullet podrán financiar Activos sobre cesión demanial, derecho de superficie constituido sobre suelo patrimonial o pleno dominio de suelo y vuelo, siempre que se cumplan las condiciones generales y las específicas del Perfil solicitado.

3. Derecho de superficie. La condición patrimonial del suelo deberá quedar acreditada documentalmente. No será elegible un derecho de superficie constituido sobre dominio público no desafectado cuando resulte incompatible con la legislación o jurisprudencia aplicable.

4. Exclusiones. No serán elegibles Activos en construcción, en rehabilitación no terminada, con ocupación no estabilizada, con renta libre predominante, con situación urbanística o registral no regularizable antes del desembolso, cuyo título impida la Garantía Hipotecaria o la explotación durante el plazo del Préstamo, o que no cumplan las condiciones ambientales.

5. Unidad del Activo. El Activo podrá comprender varias promociones físicamente próximas cuando compartan título, explotación y garantía y puedan valorarse y ejecutarse como una unidad. En otro caso se articularán Operaciones separadas o una Operación de Cartera.

Artículo 8. Protección y obligaciones de origen

1. Continuidad. La entrada en la Modalidad II no modifica, reduce ni sustituye la calificación, la Misión, el Acto de Atribución, los compromisos de renta, acceso, destino, duración, transmisión o reversión que pesen sobre el Activo.

2. Duración. Cuando la Modalidad I o III hubiera impuesto Protección Permanente, esta subsistirá sin alteración. En los restantes Activos, la protección permanecerá vigente durante todo

el Préstamo y los cinco años posteriores a su vencimiento, salvo que el título, la calificación o el Acto de Atribución exijan un plazo superior. Este período adicional es una condición autónoma de protección y no determina el plazo financiero ni una obligación de mantener el Activo libre de deuda antes del vencimiento.

3. Publicidad registral. La calificación y las limitaciones de disposición deberán constar en el Registro de la Propiedad cuando la legislación aplicable lo permita o exija. La inscripción será previa al desembolso y oponible a adquirentes y acreedores.

4. Renta, acceso y adjudicación. La Sociedad Tenedora respetará el Módulo, la actualización permitida, los requisitos de acceso, la adjudicación, las reservas de cupo y las obligaciones de información a la Administración competente. Ninguna condición del Préstamo autoriza a elevar la renta, alterar los beneficiarios o reducir la protección.

5. Inventario de obligaciones de origen. El Acuerdo de Aprobación identificará de forma cerrada las obligaciones de origen que continuarán durante el Préstamo: Misión, protección, renta, acceso, adjudicación, título de suelo, Validación Ambiental, TNR pendiente de la Modalidad I cuando exista, controles y Recuperación. No se aplicarán remisiones genéricas a obligaciones «heredadas».

6. Incumplimiento. La descalificación, la pérdida del destino asequible, la superación del Módulo o el incumplimiento grave del régimen de acceso constituirán incumplimiento esencial conforme a los artículos 58 y 59.

Artículo 9. Sostenibilidad ambiental y Etiquetado Climático

1. Regla de comprobación única. El cumplimiento del DNSH y del Etiquetado Climático forma parte de la elegibilidad del Activo y se comprobará una sola vez dentro del instrumento respecto del mismo Activo y de la misma Actuación Originaria.

2. Validación Ambiental previa. Cuando el Activo disponga de una Validación Ambiental favorable emitida en cualquiera de las Modalidades I, II o III, no se practicará una nueva evaluación material. El expediente identificará la Modalidad, la Operación y el expediente de origen e incorporará por referencia el Activo, la Actuación Originaria, el Campo de Intervención, el objetivo energético y el Coeficiente Climático ya validados.

3. Primera Validación Ambiental. Cuando no exista una Validación Ambiental favorable previa, el Activo deberá obtenerla conforme a los apartados siguientes y al Anexo XII. Esta regla se aplicará a los Activos Equivalentes, a las adquisiciones externas y a cada Activo Integrante de una Operación de Cartera.

4. Condiciones ambientales comunes. La Actuación Originaria no podrá corresponder a actividades o activos excluidos por la normativa del programa; respetará los seis objetivos ambientales del artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852; acreditará, cuando proceda, la valorización de al menos el 70 % en peso de los residuos de construcción y demolición no peligrosos, la demolición selectiva, la retirada segura de amianto y otros materiales peligrosos, el diseño circular y la evaluación de riesgos climáticos físicos; y no habrá financiado la instalación o sustitución de equipos térmicos alimentados por combustibles fósiles.

5. Nueva construcción. El Activo procedente de nueva construcción se adscribirá al Campo de Intervención 025 ter. La demanda de energía primaria será al menos un 20 % inferior al requisito nacional aplicable a los edificios de consumo de energía casi nulo; salvo criterio técnico vinculante distinto, el consumo de energía primaria no renovable no excederá del 80 % del límite

del apartado HE 0 del Documento Básico DB-HE aplicable a la Actuación Originaria. El Coeficiente Climático será, como mínimo, del 40 %.

6. Rehabilitación. El Activo procedente de rehabilitación integral se adscribirá al Campo de Intervención 025 bis y acreditará una reducción de al menos el 30 % del consumo de energía primaria no renovable respecto del estado anterior a la Actuación Originaria, calculada con metodología homogénea antes y después. El Coeficiente Climático será del 100 %.

7. Operaciones de Cartera. El régimen ambiental se determinará Activo por Activo: incorporación por referencia cuando exista una Validación Ambiental favorable previa en cualquiera de las Modalidades y primera Validación Ambiental cuando no exista. No se admitirán muestreo, promedio ni compensación entre Activos Integrantes. Todos los Activos financiados deberán cumplir el DNSH y el Etiquetado Climático. El Activo que no los cumpla quedará excluido; si su exclusión no fuera jurídica o económicamente separable, la Operación de Cartera no será elegible.

8. Acreditación, conservación y no doble cómputo. La Solicitud Completa aportará la referencia y trazabilidad de la Validación previa o el expediente completo del Anexo XII. El Instituto podrá validar directamente o mediante asistencia técnica independiente. La Sociedad Tenedora conservará la evidencia durante el plazo del artículo 60 y comunicará cualquier modificación material. La incorporación por referencia no constituye un nuevo Etiquetado Climático ni autoriza el doble cómputo de una inversión.

9. Incumplimiento. La falsedad o pérdida material de las condiciones ambientales determinantes de la elegibilidad constituirá incumplimiento esencial conforme a los artículos 58 y 59.

Artículo 10. Vías de acceso y elegibilidad específica del Préstamo Bullet

1. Préstamo Amortizante. La Sociedad Tenedora de un Activo elegible y estabilizado podrá solicitar un Préstamo Amortizante sin necesidad de que se haya producido una adquisición del Activo, una transmisión de sus participaciones o un cambio de Control.

2. Préstamo Bullet. Solo podrá solicitarse un Préstamo Bullet cuando concurren acumulativamente las condiciones siguientes:

a) Cambio de Control. Que dentro de los tres años anteriores a la fecha de la Solicitud Admisible se haya consumado un Cambio de Control Elegible de la Sociedad Tenedora a favor de un Grupo Independiente.

b) Vida Remanente. Que, en la fecha de la Solicitud Admisible, la Vida Remanente del Activo sea de al menos cuarenta años completos. A estos efectos, en las cesiones demaniales, los derechos de superficie y los demás títulos temporales la Vida Remanente se calculará hasta la fecha de extinción o reversión jurídicamente vigente; en pleno dominio, hasta el septuagésimo quinto aniversario de la Fecha de Puesta en Explotación. Solo se computarán las prórrogas del título ya otorgadas y plenamente eficaces, no las meramente posibles, solicitadas o discrecionales.

3. Fecha del cambio. El plazo de tres años se contará desde la fecha en que el Grupo Independiente adquirió efectivamente el Control hasta la fecha y hora en que la solicitud reúna las condiciones para ser considerada Solicitud Admisible. Los tiempos de subsanación, evaluación o aprobación posteriores no perjudicarán el cumplimiento del plazo.

4. Independencia. La independencia se comprobará hasta los Titulares Reales y comprenderá relaciones de control, acuerdos de voto, financiación, gestión, opciones, derechos de retorno económico y cualquier vínculo que permita al anterior Grupo de Control conservar directa o

indirectamente el Control efectivo. La permanencia del Grupo Transmisor o de una entidad de su grupo como Gestor del Activo no impedirá por sí sola el Cambio de Control Elegible. No obstante, el cambio no tendrá esa consideración cuando el Contrato de Gestión, sus modificaciones o su ejecución permitan al Grupo Transmisor conservar facultades de decisión o veto incompatibles con el Control efectivo del nuevo Grupo de Control, controlar materialmente las cuentas o la información, condicionar el régimen de protección o adjudicación, establecer derechos de retorno o generar una dependencia equivalente a la conservación del Control.

5. Condiciones de Plena Competencia. El Cambio de Control Elegible deberá haberse celebrado con negociación real, información suficiente, precio verificable y asignación efectiva de riesgos y beneficios. La Sociedad Tenedora y el Adquirente aportarán el Informe de Transmisión y la documentación del Anexo VIII.

6. Supuestos excluidos. No constituirán Cambio de Control Elegible las transmisiones intragrupo; la reorganización interna bajo un mismo Titular Real; la sustitución del gestor o asesor; la transmisión fiduciaria o temporal; la mera emisión de participaciones sin desplazamiento real del Control; la adquisición de una participación minoritaria; ni una Operación con Retorno Pactado.

7. Cambio ya consumado. El Cambio de Control Elegible constituye un antecedente de acceso al Préstamo Bullet y no tiene que coincidir con el desembolso. El Préstamo podrá refinanciar deuda utilizada para dicho cambio o deuda aprobada de la Sociedad Tenedora, dentro de los destinos del artículo 15.

8. Habilitación sin derecho. El cumplimiento de esta vía solo habilita la solicitud del Préstamo Bullet. No limita el Análisis de Riesgos, no presume la aprobación, no reserva Límite Global y no obliga al Instituto a conceder crédito.

Artículo 11. Procedencia y sucesión de financiaciones

1. Procedencia de la Modalidad I. Un Activo procedente de la Modalidad I podrá acceder a un Préstamo Amortizante sin cambio de Control o a un Préstamo Bullet cuando cumpla sus condiciones específicas, conforme al artículo 12.

2. Procedencia de la Modalidad III. Un Activo procedente de la Modalidad III podrá acceder a un Préstamo Amortizante sin cambio de Control o a un Préstamo Bullet cuando cumpla sus condiciones específicas, una vez extinguida íntegramente la financiación mixta conforme al artículo 13.

3. Préstamo anterior de la Modalidad II. La misma Sociedad Tenedora podrá solicitar un nuevo Préstamo Amortizante durante la vigencia o al vencimiento de uno o varios Préstamos anteriores de la Modalidad II, sin necesidad de adquisición o cambio de Control. Un nuevo Préstamo Bullet requerirá un nuevo Cambio de Control Elegible.

4. Financiación de terceros o recursos propios. Podrá solicitarse un Préstamo Amortizante para cancelar o refinanciar deuda de terceros, sustituir recursos propios aplicados a la tenencia en los límites autorizados o financiar una adquisición, sin que ninguna de estas circunstancias sea condición general de acceso.

5. Activo Equivalente. Un Activo producido fuera de las Modalidades I y III podrá acceder conforme al artículo 14. La existencia de una adquisición solo será relevante para el Valor de Referencia o la elegibilidad del Bullet cuando proceda.

6. Operación de Cartera. Varios Activos podrán solicitarse de forma coordinada conforme al Título IX, con independencia de que hayan sido adquiridos en bloque, individualmente o con anterioridad. Cada Activo deberá cumplir la vía y las condiciones del Perfil solicitado.

7. Autonomía crediticia. La procedencia de cualquiera de las vías anteriores no atribuye derecho, prioridad, continuidad o expectativa. Cada Préstamo exige Solicitud Completa, evaluación, Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado, Decisión de Crédito favorable, Límite Global disponible y contrato propio.

Artículo 12. Acceso desde la Modalidad I

1. Perfil solicitante. La Sociedad Tenedora del Activo procedente de la Modalidad I podrá solicitar un Préstamo Amortizante sin necesidad de Transmisión de Control. Podrá solicitar un Préstamo Bullet únicamente cuando se haya producido un Cambio de Control Elegible dentro de los tres años anteriores y la Vida Remanente cumpla el requisito de cuarenta años completos del artículo 10.

2. Continuidad societaria en el *share deal*. Cuando exista una Transmisión de Control, la Sociedad Tenedora seguirá siendo la misma persona jurídica, conservará el Activo y mantendrá la posición contractual correspondiente al TNR de la Modalidad I. El Adquirente no asumirá personalmente el TNR por la mera adquisición de las participaciones.

3. Transmisión directa del Activo. La adquisición directa del Activo podrá fundamentar una solicitud de Préstamo Amortizante. Mientras el TNR de la Modalidad I permanezca vivo, no podrá transmitirse ni subrogarse al adquirente: 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.

4. Fondos de Cierre y Saldo Reembolsable. 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 del Préstamo no equivaldrá al pago.

5. TNR pendiente. El TNR de la Modalidad I podrá continuar vivo en la misma Sociedad Tenedora cuando lo permita su Documento, exista o no cambio de Control. Mientras permanezca vivo se incluirá en la Deuda Agregada Computable y en el LTV Total, no formará parte ordinaria del Servicio de la Deuda Sénior Total mientras no tenga pagos programados y se someterá a un escenario contingente de exigibilidad.

6. Aportación Puente de Cierre. Cuando el cómputo del TNR pendiente impida que la disposición inicial del nuevo Préstamo y las restantes fuentes sénior cubran íntegramente el Saldo Reembolsable, el Adquirente o el Grupo de Control podrá desembolsar una Aportación Puente de Cierre. Esta aportación será adicional a la Aportación de Capital Propio mínima permanente y quedará identificada separadamente en los Fondos de Cierre y en las fuentes y usos.

7. Disposición de Reequilibrio. El Acuerdo de Aprobación podrá comprometer desde el origen una Disposición de Reequilibrio destinada exclusivamente a reembolsar total o parcialmente la Aportación Puente de Cierre. El importe comprometido consumirá Límite Global desde la aprobación. Será disponible cuando la Carta de Pago de la Modalidad I acredite la Condonación y extinción del TNR y se cumplan el LTV Total, las Coberturas, la Aportación de Capital Propio mínima, la ausencia de incumplimiento y las restantes condiciones objetivas establecidas; cumplidas todas ellas, no requerirá una nueva Decisión de Crédito. La Carta de Pago, por sí sola, no dispensará de las demás condiciones.

8. Coordinación de garantías. Cuando el TNR continúe vivo, el cierre identificará las garantías de la Modalidad I que subsisten, su rango frente a las de la Modalidad II, las cuentas afectas, las obligaciones de información, la Verificación pendiente y las reglas de ejecución e interrelación entre acreedores. Se formalizará el acuerdo de continuidad y coordinación que resulte necesario.

9. 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 o excluirse jurídica y económicamente del Activo, de las garantías, del Valor de Referencia, del NOI y de las Cuentas de la Operación. El expediente conciliará expresamente las viviendas, superficies y anejos; el Coste de Construcción de Referencia; el Fondo y su Saldo Teórico; la Tasación; el NOI; la deuda; las garantías; y la inclusión de la Parte Arrendada en la Actuación Originaria y en la Validación Ambiental. Los costes, deuda y riesgos de la Parte Vendida no podrán recaer sobre el perímetro retenido.

10. Fondo y Validación Ambiental. El Fondo de Reposición se constituirá o regularizará por primera vez bajo esta Modalidad, sin presumir la existencia de un Fondo anterior. La Validación Ambiental favorable de la Modalidad I se incorporará por referencia.

11. Ausencia de derecho. La existencia y cumplimiento de la Modalidad I, la Condonación del TNR, la disponibilidad de una Aportación Puente o la aprobación condicionada de una Disposición de Reequilibrio no atribuyen derecho al nuevo Préstamo. La Disposición de Reequilibrio solo será exigible cuando haya sido expresamente comprometida en el Acuerdo de Aprobación y se cumplan todas sus condiciones de disponibilidad.

Artículo 13. Acceso desde la Modalidad III

1. Perfil solicitante. La Sociedad Tenedora del Activo procedente de la Modalidad III podrá solicitar un Préstamo Amortizante sin necesidad de cambio de Control. Solo podrá solicitar un Préstamo Bullet cuando concurra un Cambio de Control Elegible y se cumpla el requisito temporal del artículo 10.

2. Financiación nueva y autónoma. El Préstamo de la Modalidad II será una operación crediticia nueva. La aprobación de la Modalidad III, su comportamiento o la existencia de una senda amortizante anterior no atribuyen derecho, prioridad, continuidad de precio o expectativa de concesión.

3. Extinción íntegra. Antes o simultáneamente al desembolso deberán quedar íntegramente extinguidos el TR, el TNR, los productos complementarios y las restantes cantidades exigibles de la Modalidad III. El TNR deberá quedar condonado o pagado íntegramente y no podrá transmitirse, cederse, novarse, ser asumido por un adquirente, incorporarse al nuevo Préstamo ni subsistir como deuda, garantía, derecho de cobro o procedimiento pendiente para determinar su Condonación o exigibilidad.

4. Preparación del cierre. Antes del desembolso se aportarán un informe favorable de pre-cierre que confirme el cumplimiento de todas las Condiciones suspensivas salvo, cuando proceda, el pago del TR; la liquidación definitiva; la relación de Fondos de Cierre; las instrucciones irrevocables de aplicación; el protocolo de cierre y de otorgamiento inmediato de la Carta de Pago; y la documentación de las nuevas garantías y de la afectación del Fondo.

5. Unidad de acto y Control Final. En la misma unidad de acto se aplicarán los Fondos de Cierre, se pagará el TR, se practicará el Control Final definitivo, se condonará o pagará íntegramente el TNR, se extinguirá la financiación mixta y se otorgará la Carta de Pago. El informe de pre-cierre no sustituirá al Control Final definitivo ni producirá por sí solo la Condonación.

6. Carta de Pago y prohibición de liberación. No se liberará ningún importe a la Sociedad Tenedora, al Adquirente o a sus socios mientras no se haya extinguido íntegramente el TNR y otorgado la Carta de Pago de la Modalidad III. La Carta identificará el TR pagado y el TNR condonado, pagado o extinguido por otra causa.

7. Recuperación posterior. La extinción del TNR no impedirá una eventual Recuperación administrativa posterior por causas propias del régimen de ayudas. Dicha Recuperación no hará renacer el TNR ni constituirá principal, obligación o garantía de la Modalidad II.

8. Fondo, garantías y obligaciones de origen. El saldo del Fondo necesario bajo la Modalidad II permanecerá indisponible y se afectará y pignorarán nuevamente en la misma unidad de acto. La Misión, la Protección Permanente, la Validación Ambiental y las obligaciones de origen con plazo propio continuarán por su fuente jurídica, separadamente de la financiación extinguida. La documentación identificará por separado las garantías que se cancelan y las que se constituyen, novan o mantienen para el nuevo Préstamo.

9. Transmisión directa del Activo. Cuando el acceso se produzca mediante adquisición directa del Activo, la entidad adquirente deberá reunir los requisitos de Sociedad Tenedora y asumir las obligaciones de origen que deban continuar. Esta adquisición podrá fundamentar un Préstamo Amortizante, pero no constituirá por sí sola un Cambio de Control Elegible a efectos del Préstamo Bullet.

Artículo 14. Entrada de Activos Equivalentes

1. Regla general. El Activo Equivalente podrá acceder a un Préstamo Amortizante cuando cumpla los artículos 6 a 9 y acredite explotación estabilizada, estados de explotación fiables y un historial de rentas, ocupación, morosidad y gastos conciliado con los contratos.

2. Préstamo Bullet. Solo podrá solicitarse un Préstamo Bullet respecto de un Activo Equivalente cuando, además de los requisitos generales, se haya producido un Cambio de Control Elegible dentro de los tres años anteriores y la Vida Remanente del Activo sea de al menos cuarenta años completos, cualquiera que sea la modalidad de suelo.

3. Historial. Como regla general, el Activo Equivalente aportará doce meses de explotación. Cuando el historial disponible sea menor, nunca inferior a tres meses completos, el Instituto podrá utilizar el NOI de Entrada con ajustes prudenciales reforzados y exigir reservas, menor importe o condiciones adicionales.

4. Informe técnico. Un técnico independiente informará sobre el estado de conservación, la vida útil de los elementos principales, las obras ejecutadas, las reposiciones pendientes y el Coste de Construcción de Referencia.

5. Regularización del Fondo. El Fondo de Reposición deberá alcanzar el Saldo Teórico antes del desembolso o quedar sujeto al plan de regularización expresamente aceptado conforme al artículo 30.

6. Régimen jurídico y ambiental. El expediente acreditará la calificación, el título de suelo, las autorizaciones, la situación registral, las cargas, los arrendamientos, la Garantía Hipotecaria y la Validación Ambiental favorable. Si no existe Validación previa, se obtendrá conforme al Anexo XII.

7. Cartera. La entrada simultánea de varios Activos Equivalentes podrá estructurarse como Operación de Cartera, sin dispensar a ninguno de los requisitos individuales.

Artículo 15. Destino de los fondos, Financiación Precedente y Deuda Permitida

1. Regla general. El desembolso se aplicará a los usos de tenencia expresamente aprobados y trazables. No será condición general que exista una adquisición o un pago simultáneo a un Transmitente.

2. Préstamo Amortizante. Podrá destinarse a cancelar o refinanciar la Financiación Precedente que grave el Activo; atender el precio de una adquisición cuando exista; sustituir financiación puente o de terceros vinculada a la producción, adquisición o tenencia del Activo; y cubrir otros usos financieros de tenencia expresamente identificados en el Acuerdo de Aprobación. No podrá utilizarse para realizar Distribuciones o retiradas de capital no previstas en las fuentes y usos aprobadas.

3. Préstamo Bullet. Podrá destinarse a cancelar o refinanciar la deuda utilizada para el Cambio de Control Elegible, la financiación puente de la adquisición, la Financiación Precedente del Activo y otras obligaciones financieras de la Sociedad Tenedora directamente vinculadas al Activo y aprobadas por el Instituto. El desembolso no tiene que coincidir con la fecha del cambio de Control.

4. Orden de aplicación. Cuando exista Financiación Precedente, los Fondos de Cierre se aplicarán primero a cancelar su Saldo Reembolsable y a levantar, novar o subordinar las cargas no aceptadas; después, a los demás destinos aprobados. En las entradas desde las Modalidades I y III se aplicarán las especialidades de los artículos 12 y 13.

5. Cofinanciación. Cuando exista Cofinanciación, las fuentes y usos identificarán la participación de cada financiador, el importe bruto disponible, la deuda cancelada, los pagos del cierre y el remanente. Ningún tramo podrá eludir los límites de deuda agregada, las Coberturas o las restricciones de destino.

6. Destinos excluidos. No se financiarán obras, el Fondo de Reposición, gastos ordinarios de explotación, circulante general, impuestos personales, recargos, sanciones, recompras de participaciones, pagos artificiosos, costes ajenos al Activo ni operaciones vinculadas no justificadas. Los impuestos y gastos de adquisición o formalización no incrementarán por sí solos el Valor de Referencia.

7. Financiación Precedente. El expediente identificará cada financiación anterior, su acreedor, principal, intereses, costes de ruptura, garantías, rango y forma de cancelación. Un Préstamo anterior de la Modalidad II no se entenderá prorrogado o renovado por la concesión del nuevo.

8. Deuda Permitida. La Sociedad Tenedora no contraerá deuda distinta de la Deuda Permitida. La Deuda Sénior Adicional Computable quedará expresamente aprobada, se incluirá en el LTV Total y las Coberturas y se someterá al acuerdo entre acreedores que proceda. La financiación subordinada de socios quedará pospuesta en pago y garantías.

9. Trazabilidad. La Sociedad Tenedora mantendrá una relación completa de fuentes y usos, extractos bancarios, instrucciones irrevocables y justificantes suficientes para seguir el flujo de cada importe desembolsado y comprobar la ausencia de doble financiación.

TÍTULO III. CONDICIONES FINANCIERAS Y CICLO DE CADA PRÉSTAMO

Artículo 16. Tasación y Valor de Referencia

1. Tasación completa. El origen de cada Préstamo exigirá una Tasación individual completa, con inspección interior y consideración del régimen de protección, del título de suelo, de la Vida de Referencia, de la Vida Remanente y, en los títulos temporales, del Plazo Remanente del Título, así como de la vida útil técnica, los arrendamientos y las limitaciones de disposición.

2. Tasador independiente. La Tasación será emitida por sociedad homologada e inscrita en el registro del Banco de España, independiente del Instituto, de la Sociedad Tenedora, del Grupo de Control, del Adquirente y de la Decisión de Crédito.

3. Valor de Referencia del Amortizante. En un Préstamo Amortizante, el Valor de Referencia será la Tasación prudencial vigente del Activo. La existencia de un precio de adquisición no sustituirá la valoración ni limitará automáticamente el Valor de Referencia, sin perjuicio de su consideración en el Análisis de Riesgos y la Conformidad de Mercado.

4. Valor de Referencia del Bullet. En un Préstamo Bullet, el Valor de Referencia será el menor entre la Tasación y el Precio de Adquisición correspondiente al Cambio de Control Elegible. El Precio de Adquisición se conciliará con la deuda, la caja, los activos excluidos, las aportaciones, las Distribuciones y los ajustes posteriores al cierre, sin permitir incrementos por mera revalorización.

5. Sin expectativas de revalorización. La Tasación y el Valor de Referencia no incorporarán incrementos apoyados únicamente en la expectativa de descalificación, revisión futura del Módulo, cambio de uso, prórroga no concedida del título o mejora no ejecutada.

6. Vigencia. La Tasación deberá tener una antigüedad no superior a tres meses en el Acuerdo de Aprobación y a seis meses en el desembolso. El Instituto podrá exigir actualización cuando exista cambio material del mercado, del Activo, del título, de la estructura de deuda o, en el Bullet, del Cambio de Control Elegible.

7. Cofinanciación. En una Cofinanciación se utilizará una valoración común o reconciliada, aceptada por todos los acreedores sénior. Las diferencias de criterio no permitirán calcular límites sobre valores distintos.

8. Carteras. En una Operación de Cartera se tasarán cada Activo Integrante. El Valor de Referencia se determinará individualmente conforme al Perfil solicitado; la valoración agregada no compensará una sobrevaloración individual.

Artículo 17. Importe, Aportación de Capital Propio y LTV Total

1. Límite común. La Deuda Agregada Computable no excederá del setenta y cinco por ciento del Valor de Referencia. El principal del Préstamo será el menor entre el importe solicitado, el importe compatible con dicho LTV Total, el compatible con las Coberturas y el que resulte del Análisis de Riesgos.

2. Préstamo Bullet. El Grupo Adquirente acreditará que aportó al Cambio de Control Elegible una Aportación de Capital Propio no inferior al veinticinco por ciento del Precio de Adquisición y que, desde el cambio hasta el desembolso, dicha aportación no ha sido retirada, reembolsada, garantizada o sustituida por deuda sobre el Activo o las participaciones.

3. Préstamo Amortizante. La Sociedad Tenedora mantendrá capital económico permanentemente invertido no inferior al veinticinco por ciento del Valor de Referencia. A estos efectos, dicho capital será la diferencia entre el Valor de Referencia y la Deuda Agregada Computable, sin computar revalorizaciones artificiosas, préstamos de socios o fondos sujetos a restitución preferente. Este requisito constituye la contrapartida exacta del LTV Total máximo del setenta y cinco por ciento y no introduce un límite de apalancamiento inferior.

4. Aportación Puente. La Aportación Puente de Cierre no sustituirá la Aportación de Capital Propio mínima. Podrá ser reembolsada únicamente mediante una Disposición de Reequilibrio comprometida y disponible conforme al artículo 12.

5. Cofinanciación y deuda agregada. El límite del apartado 1 se aplicará al Préstamo del Instituto, al TNR pendiente de la Modalidad I y a la Deuda Sénior Adicional Computable, incluida la aportada por los cofinanciadores. Ningún reparto entre acreedores incrementará el endeudamiento total permitido.

6. LTV de Origen y senda. El calendario contractual del Préstamo Amortizante deberá mantener el LTV Total en todo momento dentro del límite sobre el Valor de Referencia de origen y reducir la deuda después de cada cuota ordinaria. No se permitirá capitalización ordinaria de intereses o aumento del principal.

7. LTV Actualizado. Durante la vida del Préstamo se calculará el LTV Actualizado sobre el valor prudencial vigente. Su deterioro activará las restricciones, aportaciones, retenciones de caja o amortizaciones del artículo 37, aunque no altere retroactivamente el Valor de Referencia de origen.

8. Aumento de principal. El principal no podrá elevarse por revalorización, amortización previa, mejora de Coberturas o cambio de Perfil. Todo aumento exigirá una Nueva Financiación, nueva evaluación y disponibilidad de Límite Global; si se solicita un Bullet, deberá concurrir un nuevo Cambio de Control Elegible.

Artículo 18. NOI de Entrada, NOI de Referencia y Coberturas

1. NOI de Entrada. Cuando no existan doce meses completos de explotación, las Coberturas se calcularán con el NOI de Entrada. Este régimen será aplicable, en particular, a los Activos procedentes de las Modalidades I o III que acrediten Ocupación Estabilizada durante al menos tres meses.

2. NOI de Referencia. Desde que existan doce meses completos de explotación, se utilizará el NOI de Referencia. El Instituto podrá excluir ingresos no recurrentes y normalizar vacancia, morosidad, incentivos, gastos y operaciones vinculadas.

3. Bullet. El principal no excederá del importe para el que la Cobertura de Intereses sea igual o superior a 1,25 en cada anualidad de la senda base de los siete años, después de minorar la Dotación de Reposición exigible.

4. Amortizante. El principal no excederá del importe para el que la Cobertura del Servicio de la Deuda sea igual o superior a 1,25 en cada anualidad de la senda base, después de minorar la Dotación de Reposición.

5. Deuda sénior total. Cuando exista Deuda Sénior Adicional Computable, las Coberturas se calcularán sobre el Servicio de la Deuda Sénior Total. El TNR pendiente de la Modalidad I no se incluirá mientras no tenga servicio programado, sin perjuicio de la prueba contingente prevista en el artículo 12.

6. Sensibilidades. El Análisis de Riesgos someterá el NOI, las Coberturas y el LTV Total a escenarios de ocupación, morosidad, gastos, actualización de rentas, reposición, Tipo Contractual, valor y plazo. El umbral de 1,25 no constituye una presunción de viabilidad bajo estrés.

7. Seguimiento. Las Coberturas se verificarán al menos anualmente. En los Préstamos Amortizantes se comprobará la ausencia de amortización negativa y la coherencia del saldo con la senda aprobada.

8. Cartera. Se cumplirán las Coberturas por Activo Integrante y de forma agregada. El excedente de un Activo no subsanará el déficit de otro.

Artículo 19. Tipo Contractual, comisiones, devengo y demora

1. Tipo Contractual. Cada Préstamo devengará un tipo fijo determinado individualmente en la Fecha de Fijación. Resultará exclusivamente de la suma del Coste de Financiación del ICO, los Costes Administrativos, la Pérdida Esperada y el Coste de Capital. Permanecerá invariable durante toda la vida del Préstamo y cada Nueva Financiación tendrá su propio Tipo Contractual.

2. Componentes. El Tipo Contractual incorporará exclusivamente los componentes siguientes:

a) Coste de Financiación del ICO. El coste de obtener, mantener y, cuando proceda, cubrir los recursos aplicados al Préstamo durante su vida prevista, atendiendo al importe, desembolso, plazo, Perfil y calendario de pagos.

b) Costes Administrativos. Los costes directos e indirectos razonablemente imputables a la originación, estructuración, evaluación, aprobación, formalización, desembolso, administración, seguimiento, información, control y recuperación.

c) Pérdida Esperada. El coste crediticio esperado atendiendo a la solvencia de la Sociedad Tenedora y del Grupo de Control, a los flujos, plazo, Perfil, LTV Total, Coberturas, estructura, garantías y recuperaciones previsibles.

d) Coste de Capital. El coste correspondiente al capital regulatorio y económico asignado para cubrir pérdidas inesperadas y los restantes riesgos asumidos por el Instituto.

3. Metodología. Los componentes se expresarán como tasas anuales equivalentes sobre el saldo esperado y se calcularán conforme a metodologías internas aprobadas, objetivas, consistentes, prospectivas, trazables y libres de doble cómputo. El expediente identificará los datos de entrada y la versión metodológica, sin obligación de revelar modelos internos reservados.

4. Revisión prospectiva. Las revisiones de metodología tendrán efectos exclusivamente prospectivos y no alterarán el Tipo Contractual de los Préstamos formalizados.

5. Devengo y pago. Los intereses se devengarán sobre el principal dispuesto y no amortizado y se liquidarán y pagarán mensualmente conforme al Perfil. Los intereses ordinarios no se capitalizarán.

6. Comisiones ordinarias y gastos. El Préstamo no devengará comisiones de apertura, estudio, disponibilidad o no disposición. Podrán repercutirse los gastos externos, registrales, notariales, de Tasación, asesoramiento técnico y formalización efectivamente soportados y previamente informados.

7. Comisión por Reembolso Anticipado. Todo reembolso voluntario total o parcial anterior a la fecha contractual correspondiente devengará una Comisión por Reembolso Anticipado igual al coste de ruptura positivo que el Instituto soporte por el importe reembolsado. La comisión se calculará y liquidará en la fecha del reembolso conforme al Anexo I.

8. Coste de ruptura. El coste comprenderá la diferencia positiva entre el valor actual de los flujos contractuales pendientes atribuibles al importe reembolsado y el valor actual de los flujos que el Instituto pueda obtener al reasignar o sustituir esos recursos durante el plazo residual, más los costes externos reales de cancelar o modificar coberturas específicamente vinculadas. Se utilizarán curvas y parámetros observables y coherentes con la financiación a tipo fijo.

9. Exclusiones y resultado nulo. La comisión no incluirá lucro cesante, margen futuro, Costes Administrativos evitados, Pérdida Esperada no incurrida, Coste de Capital liberado ni una penalización adicional. Si el coste de ruptura es nulo o negativo, no se devengará comisión.

10. Supuestos de aplicación. La comisión se aplicará a la cancelación voluntaria, a la Refinanciación Externa y al reembolso anticipado con cargo a otro Préstamo del Instituto cuando exista un coste de ruptura efectivo. No se aplicará a las cuotas ordinarias, al pago en el vencimiento contractual, a la amortización anticipada resultante automáticamente de la actualización de la cuota ni a las amortizaciones obligatorias por indemnizaciones o aplicación de caja, salvo que el hecho generador haya sido provocado voluntariamente con la finalidad principal de anticipar el reembolso.

11. Información. Antes del reembolso, el Instituto facilitará una estimación razonada de la comisión. La liquidación final identificará el importe reembolsado, el plazo residual, las curvas o referencias utilizadas, los flujos comparados, los costes externos y el resultado.

12. Interés de demora. Las cantidades vencidas y no satisfechas devengarán el Tipo Contractual incrementado en dos puntos porcentuales, sin capitalización salvo la permitida por la ley.

Artículo 20. Perfiles de Préstamo y plazo

1. Perfiles. La Modalidad II comprende únicamente el Préstamo Bullet y el Préstamo Amortizante.

2. Préstamo Amortizante. Constituye el perfil general, tiene plazo máximo de veintiocho años y puede solicitarse sin adquisición o cambio de Control.

3. Préstamo Bullet. Constituye un perfil especial, tiene plazo exacto de siete años y requiere el cumplimiento acumulativo del artículo 10.

4. Perfil aprobado. El Acuerdo de Aprobación identificará el Perfil concedido. El Instituto podrá aprobar un importe o plazo más conservador que el solicitado, pero no podrá aprobar un Bullet si no concurren sus condiciones específicas.

5. Sin secuencia comprometida. La Modalidad II admite la sucesión de Préstamos sobre un mismo Activo, pero no ofrece una cadena predeterminada ni compromete una refinanciación. Cada Préstamo posterior requiere una nueva decisión.

6. Inalterabilidad. El Perfil no podrá transformarse mediante prórroga, modificación o novación. El vencimiento de un Bullet podrá atenderse mediante un nuevo Amortizante aprobado y desembolsado en unidad de acto, sin necesidad de otro cambio de Control, o mediante recursos propios o financiación de terceros.

Artículo 21. Préstamo Bullet

1. Elegibilidad especial. El Préstamo Bullet solo podrá concederse cuando se haya producido un Cambio de Control Elegible dentro de los tres años anteriores a la Solicitud Admisible y la Vida Remanente del Activo sea, en esa fecha, de al menos cuarenta años completos, cualquiera que sea la modalidad de suelo.

2. Plazo exacto. Tendrá una duración de ochenta y cuatro meses desde su formalización. Durante su vigencia se pagarán intereses por mensualidades vencidas y no se amortizará principal, salvo amortización anticipada voluntaria u obligatoria.

3. Importe y Cobertura. La Deuda Agregada Computable respetará el LTV Total máximo del setenta y cinco por ciento y la Cobertura de Intereses será igual o superior a 1,25 en cada anualidad de la senda base.

4. Capital. El Grupo Adquirente mantendrá la Aportación de Capital Propio mínima del veinticinco por ciento del Precio de Adquisición conforme al artículo 17.

5. Estrategia de salida. El Plan de Negocio identificará una estrategia creíble de pago al vencimiento mediante recursos propios, financiación privada, un eventual Préstamo Amortizante o una transmisión. La estrategia no podrá basarse en la presunción de que el Instituto concederá otro Préstamo.

6. Vencimiento. El principal vencerá íntegramente en la Fecha de Vencimiento Bullet. El impago constituirá incumplimiento, aunque no se haya obtenido financiación sustitutiva.

7. Solicitud de Amortizante posterior. La Sociedad Tenedora podrá solicitar un nuevo Préstamo Amortizante para atender el vencimiento sin necesidad de un nuevo cambio de Control. La solicitud será independiente, no prorrogará el Bullet y quedará sometida a evaluación completa, Límite Global y Decisión de Crédito.

8. Nuevo Bullet. Un Préstamo Bullet posterior requerirá un nuevo Cambio de Control Elegible que cumpla nuevamente el plazo de tres años y las restantes condiciones.

9. Avisos. La Sociedad Tenedora comunicará al Instituto, al menos nueve meses antes del vencimiento, la estrategia prevista y, al menos seis meses antes, el estado de su ejecución. La comunicación no reserva Límite Global ni prejuzga una decisión.

Artículo 22. Préstamo Amortizante

1. Vía general. El Préstamo Amortizante podrá concederse a la Sociedad Tenedora de un Activo elegible y estabilizado sin necesidad de adquisición, transmisión o cambio de Control.

2. Financiación independiente. Será un Préstamo nuevo, con solicitud, contrato, principal, Tipo Contractual, plazo, garantías y vencimiento propios. No constituirá prórroga, continuación o novación de la Financiación Precedente.

3. Condiciones de origen. En la formalización deberán cumplirse el LTV Total máximo del setenta y cinco por ciento, la Aportación de Capital Propio mínima del veinticinco por ciento, la Cobertura del Servicio de la Deuda de 1,25 en cada anualidad de la senda base, el Fondo de Reposición, la Vida Remanente suficiente para terminar antes de la Cola Limpia y, en los títulos temporales, la vigencia y las exigencias del título, así como las garantías, la protección, la Validación Ambiental, la ausencia de incumplimientos y la Conformidad de Mercado.

4. Plazo. El plazo máximo será de veintiocho años y se reducirá para que el Préstamo quede íntegramente pagado antes del inicio de la Cola Limpia, así como cuando lo exijan el título, la reversión, la vida útil técnica, las Coberturas o el Análisis de Riesgos.

5. Cuota. El principal y los intereses se pagarán mediante cuotas mensuales plenamente amortizantes. La cuota inicial será, como mínimo, la necesaria para amortizar el principal en el plazo contractual al Tipo Contractual fijo.

6. Actualización. Al inicio de cada anualidad se aplicará la mayor entre la cuota anterior actualizada con la variación legalmente aplicable a la renta y la cuota necesaria para amortizar el saldo durante el plazo remanente. Los intereses no se capitalizarán, cada cuota reducirá el principal y nunca existirá amortización negativa.

7. Vencimiento anticipado natural. La actualización de la cuota podrá anticipar el pago total sin que ello constituya reembolso voluntario sujeto a Comisión por Reembolso Anticipado. El último pago se ajustará al saldo efectivo.

8. Financiación anterior. El Préstamo podrá cancelar un Bullet, un Amortizante anterior, financiación de las Modalidades I o III o deuda de terceros, sin que el buen comportamiento o la existencia de aquella financiación atribuyan derecho a la nueva.

Artículo 23. Vida de Referencia, Vida Remanente y Cola Limpia

1. Títulos temporales. En las cesiones demaniales, los derechos de superficie y los demás títulos temporales, la Vida de Referencia terminará en la fecha de extinción o reversión jurídicamente vigente del título. El vencimiento de cualquier Préstamo será compatible con las autorizaciones, la ejecución de las garantías y las obligaciones de entrega del Activo.

2. Pleno dominio. En pleno dominio, la Vida de Referencia será, a los exclusivos efectos de esta Modalidad, de setenta y cinco años contados desde la Fecha de Puesta en Explotación. El término de dicha Vida de Referencia se utilizará para calcular la Vida Remanente, la elegibilidad temporal y la Cola Limpia.

3. Cola Limpia. Los cinco años inmediatamente anteriores al término de la Vida de Referencia constituirán la Cola Limpia. Durante ese período el Activo deberá permanecer libre de principal vivo de Préstamos de la Modalidad II. Todos los Préstamos y las garantías constituidas exclusivamente para asegurarlos deberán quedar íntegramente pagados y cancelados, según proceda, antes del inicio de la Cola Limpia.

4. Exigencias más restrictivas del título. Cuando un título temporal exija la cancelación de la deuda o de las garantías con una antelación superior a la Cola Limpia, prevalecerá esa exigencia y el plazo del Préstamo se reducirá en la medida necesaria para cumplirla.

5. Préstamo Bullet. El Bullet solo será elegible cuando, en la fecha de la Solicitud Admisible, la Vida Remanente sea de al menos cuarenta años completos. En los títulos temporales se calculará hasta su extinción o reversión; en pleno dominio, hasta el septuagésimo quinto aniversario de la Fecha de Puesta en Explotación. El umbral responde exclusivamente a la suma del plazo de siete años del Bullet, el plazo máximo de veintiocho años de un eventual Préstamo Amortizante posterior y la Cola Limpia de cinco años; no comporta compromiso alguno de conceder esa financiación posterior.

6. Préstamo Amortizante. Su plazo efectivo será el menor entre veintiocho años y el período comprendido entre la formalización y el inicio de la Cola Limpia, sin perjuicio de las reducciones adicionales que exijan el título, las Coberturas, la vida útil técnica o el Análisis de Riesgos. No se aprobará un Préstamo cuya senda no permita amortizar íntegramente el principal antes de la Cola Limpia.

7. Prórrogas y recálculo. En los títulos temporales solo se computarán las prórrogas ya otorgadas y plenamente eficaces. Las prórrogas posibles, solicitadas o discrecionales no ampliarán la Vida de Referencia ni la Vida Remanente. Estas magnitudes se recalcularán en cada nueva solicitud, sin que un Préstamo anterior reserve plazo para otro posterior.

Artículo 24. Nueva Financiación sobre el mismo Activo

- 1. Solicitud nueva.** La Sociedad Tenedora podrá solicitar una Nueva Financiación al vencimiento de un Préstamo, durante su vigencia o después de una Refinanciación Externa. El nuevo Préstamo será autónomo y estará sujeto a las condiciones vigentes en la fecha de solicitud.
- 2. Amortizante posterior.** Podrá solicitarse un Préstamo Amortizante sin necesidad de adquisición o cambio de Control, aunque el Activo haya tenido uno o varios Préstamos anteriores de la Modalidad II.
- 3. Bullet posterior.** Solo podrá solicitarse un nuevo Préstamo Bullet cuando se haya producido un nuevo Cambio de Control Elegible dentro de los tres años anteriores y se cumpla la Vida Remanente mínima del artículo 10.
- 4. Evaluación desde el inicio.** El comportamiento de la financiación anterior, una Tasación previa o la aprobación del grupo en otra Operación no sustituyen la nueva Solicitud Completa, la evaluación, el Análisis de Riesgos, la Conformidad de Mercado o la Decisión de Crédito.
- 5. Cancelación de la Financiación Precedente.** El desembolso cancelará primero su Saldo Reembolsable y se sujetará a la Comisión por Reembolso Anticipado cuando la cancelación se produzca antes de la fecha contractual y exista coste de ruptura. El nuevo Préstamo no será una prórroga o renovación.
- 6. Importe y Perfil.** El principal se dimensionará sobre el Valor de Referencia, el LTV Total, el NOI aplicable, las Coberturas y el capital del Perfil solicitado. El Instituto podrá aprobar un importe o plazo inferior.
- 7. Garantías.** Cada Nueva Financiación exigirá constitución, novación, ampliación o ratificación expresa de garantías. La sustitución de prendas y la afectación del Fondo se realizarán sin solución de continuidad cuando sea necesario.
- 8. Ausencia de derechos.** La aprobación de un Préstamo no confiere preferencia, reserva de Límite Global, precio o expectativa sobre otro posterior, aunque la sucesión de Préstamos de la Modalidad II sea una posibilidad ordinaria del instrumento.

Artículo 25. Transmisiones durante un Préstamo vivo y continuidad de la gestión

- 1. Consentimiento previo.** Toda Transmisión de Control durante la vigencia de un Préstamo requerirá el consentimiento previo y escrito del Instituto. La solicitud identificará al Adquirente, la estructura, el Precio de Adquisición, la financiación del cierre, la aportación de capital y el destino del Préstamo vivo.
- 2. Regla de cancelación.** Como regla general, la Transmisión de Control determinará la cancelación íntegra del Préstamo en unidad de acto mediante Nueva Financiación, financiación de terceros o recursos del Adquirente.
- 3. Continuidad excepcional.** El Instituto podrá autorizar que el Préstamo continúe hasta su vencimiento cuando practique un Análisis de Riesgos completo sobre el nuevo Grupo de Control, confirme la Conformidad de Mercado de las condiciones vivas, verifique una aportación de capital o estructura económica equivalente y concluya que la sustitución no incrementa el riesgo. La autorización no modifica el Perfil ni genera derecho a Nueva Financiación.
- 4. Efecto sobre futuras solicitudes.** Una Transmisión de Control consentida podrá constituir Cambio de Control Elegible para un futuro Bullet si cumple íntegramente el artículo 10, pero no produce por sí sola una nueva financiación ni reserva el plazo de tres años.

5. Transmisión no autorizada. La Transmisión de Control realizada sin consentimiento constituirá causa de vencimiento anticipado. La negociación o firma de un acuerdo sujeto a condición deberá comunicarse, pero no producirá por sí misma el vencimiento mientras no se ejecute el cambio.

6. Efectos de la permanencia del Grupo Transmisor como Gestor. La permanencia del Grupo Transmisor o de una entidad de su grupo como Gestor del Activo no producirá por sí sola consecuencia adversa. Si el Contrato de Gestión, sus modificaciones o su ejecución incumplen las Condiciones de Plena Competencia, limitan el Control efectivo del nuevo Grupo de Control, interfieren materialmente en las cuentas o en la información, comprometen el régimen de protección o adjudicación o establecen derechos de retorno incompatibles con un desplazamiento real del Control, se aplicarán las consecuencias siguientes: a) el Instituto podrá denegar el consentimiento a la Transmisión de Control o a la continuidad excepcional del Préstamo mientras no se modifique o sustituya el Contrato de Gestión; b) la Transmisión no se reconocerá como Cambio de Control Elegible a efectos de solicitar un Préstamo Bullet; y c) si la circunstancia se produjera o se conociera después del consentimiento o del desembolso, el Instituto exigirá su subsanación o la sustitución del Gestor dentro del plazo que fije y, de no producirse, podrá declarar el vencimiento anticipado conforme al artículo 58.

7. Cambios de gestión. La celebración, modificación, resolución o sustitución del Contrato de Gestión se notificará al Instituto. Cuando el Gestor sea esencial para el Análisis de Riesgos, el cambio requerirá consentimiento previo y capacidad equivalente del sustituto.

Artículo 26. Devengo, pagos, Cuentas de la Operación y aplicación de caja

1. Devengo. El Préstamo devengará el Tipo Contractual sobre el principal dispuesto y no amortizado desde el desembolso hasta su pago.

2. Liquidación. Los intereses y, cuando proceda, las cuotas de amortización se liquidarán por mensualidades vencidas con cargo a la Cuenta de Explotación. Los pagos se imputarán a gastos exigibles, intereses y principal, por este orden. Los intereses ordinarios no se capitalizarán ni se añadirán al principal; únicamente el interés de demora podrá seguir el régimen legalmente permitido.

3. Cuenta de Explotación. Todas las rentas, indemnizaciones de explotación, ingresos accesorios y cobros vinculados al Activo se abonarán en la Cuenta de Explotación. La Sociedad Tenedora no desviará ingresos ni mantendrá cuentas paralelas no autorizadas.

4. Orden de aplicación. La caja disponible se aplicará, por este orden: tributos y gastos indispensables de explotación; Dotación de Reposición; Servicio de la Deuda Senior Total; reservas y amortizaciones obligatorias; pagos de Deuda Permitida subordinada autorizados; y Distribuciones.

5. Bloqueo. El Instituto podrá bloquear Distribuciones y pagos subordinados cuando no se cumplan el LTV Total, las Coberturas, el Saldo Teórico, las obligaciones de información o cualquier medida de restauración.

6. Compensación. La Sociedad Tenedora no compensará obligaciones de pago con créditos frente al Instituto salvo que sean líquidos, vencidos, exigibles y reconocidos por resolución firme.

7. Administración de cuentas. Las Cuentas de la Operación se abrirán en el Instituto o en una entidad aceptada y quedarán sujetas a prenda y control en los términos del Título V. El contrato regulará las domiciliaciones, autorizaciones, facultades de bloqueo, pagos dirigidos y acceso del Instituto a la información.

TÍTULO IV. FONDO DE REPOSICIÓN Y CONSERVACIÓN DEL ACTIVO

Artículo 27. Objeto y naturaleza del Fondo de Reposición

- 1. Finalidad.** El Fondo de Reposición prefinancia las grandes reparaciones y sustituciones vencidas o razonablemente previsibles durante la vigencia del Préstamo y protege la calidad del Activo dado en garantía al Instituto.
- 2. Obligación de resultado.** La Sociedad Tenedora deberá mantener el Fondo de Reposición en su Saldo Teórico. La obligación no depende de que el NOI sea suficiente y se atenderá con recursos de la Sociedad Tenedora o de sus socios cuando la caja ordinaria no alcance.
- 3. Separación del NOI.** La Dotación de Reposición no se computa como gasto de explotación para determinar el NOI o el valor del Activo, pero se deduce para calcular las Coberturas y se atiende antes de cualquier Distribución.
- 4. Vigencia de la afectación.** El Fondo de Reposición pertenece a la Sociedad Tenedora y permanecerá afecto al Activo y pignorado mientras exista el Préstamo. Una Transmisión de Control durante su vigencia no libera el saldo. La concesión de una Nueva Financiación por el Instituto podrá mantenerlo en la misma Cuenta del Fondo, pero exigirá una nueva afectación expresa como Condición Precedente del nuevo Préstamo.
- 5. Indisponibilidad temporal.** Mientras el Préstamo permanezca vivo, los saldos solo podrán aplicarse a las obras del Calendario de Reposición y a los destinos del artículo 31. No podrán compensarse, pignorar a terceros, distribuirse ni utilizarse como circulante.

Artículo 28. Dotación de Reposición y Calendario de Reposición

- 1. Tarifa general.** La Dotación de Reposición anual será del 1,12 % del Coste de Construcción de Referencia desde el octavo hasta el cuadragésimo noveno Año de Explotación y del 0,37 % a partir del quincuagésimo.
- 2. Actualización.** El Coste de Construcción de Referencia y las Dotaciones se actualizarán anualmente con el índice aplicado a la renta del Activo o, si este no reflejara costes de construcción, con el índice oficial que publique el Instituto conforme al Anexo VII.
- 3. Inicio del cómputo.** Los Años de Explotación se contarán desde la Fecha de Puesta en Explotación, con independencia de la fecha de acceso a la Modalidad II.
- 4. Periodicidad.** La Dotación se ingresará mensualmente, salvo que el contrato establezca una periodicidad más conservadora. El saldo acumulado al cierre de cada ejercicio no podrá ser inferior al Saldo Teórico.
- 5. Calendario propio.** El Calendario de Reposición del libro del edificio podrá sustituir al calendario de referencia cuando esté firmado por técnico competente, cuantifique fechas, costes, contingencias y vidas útiles, y sea aceptado por el Instituto.
- 6. Suelo de dotación.** Un Calendario de Reposición propio no podrá reducir la Dotación acumulada por debajo del 60 % de la tarifa general, salvo informe técnico reforzado que justifique la equivalencia de conservación, el mismo valor actualizado acumulado y la ausencia de déficit en cada ventana de reposición del Horizonte Técnico de Reposición.

7. Recalibración. El Instituto podrá exigir la recalibración después de inspecciones, desviaciones de coste, siniestros, cambios técnicos o reparaciones relevantes. La recalibración no podrá liberar importes necesarios para obligaciones ya devengadas.

Artículo 29. Cuenta del Fondo, inversión y prenda

1. Cuenta restringida. El Fondo de Reposición se mantendrá en la Cuenta del Fondo, separada de la Cuenta de Explotación y abierta en el Instituto o en la entidad que este acepte.

2. Inversión prudente. Los saldos podrán invertirse exclusivamente en depósitos o instrumentos líquidos de deuda pública y mercado monetario de elevada calidad y duración compatible con el Calendario de Reposición. Los rendimientos se integrarán en el Fondo.

3. Prenda. La Cuenta del Fondo quedará pignorada a favor del Instituto en garantía exclusiva del Préstamo vigente y de sus obligaciones accesorias. La prenda no asegura por sí misma ninguna Nueva Financiación.

4. Control de disposiciones. Toda salida de fondos requerirá la autorización y la documentación del artículo 31. El contrato podrá establecer dobles firmas, pagos directos al contratista y umbrales de control reforzado.

5. Prelación de conservación. Aun en ejecución, la aplicación del saldo preservará las obras indispensables para evitar el deterioro material del Activo, el incumplimiento de la protección o la entrega defectuosa a la Administración al término del título.

Artículo 30. Regularización del Fondo de Reposición

1. Saldo de entrada. Cuando el Activo acceda a la Modalidad II después del séptimo Año de Explotación, el Fondo de Reposición deberá alcanzar el Saldo Teórico que habría resultado de aplicar las Dotaciones desde el octavo año.

2. Cálculo. El Saldo Teórico incorporará las Dotaciones exigibles y sus rendimientos y descontará únicamente las obras del Calendario de Reposición efectivamente ejecutadas, pagadas y certificadas.

3. Cobertura previa. Como regla general, el déficit se cubrirá antes del desembolso y no formará parte del Precio de Adquisición financiable ni del Valor de Referencia.

4. Plan de regularización. El Instituto podrá admitir un plan de regularización de hasta veinticuatro meses cuando su prioridad de caja, garantías y calendario no comprometan las Coberturas ni las reparaciones próximas. Mientras exista déficit no procederán Distribuciones ni pagos de deuda subordinada.

5. Transacción posterior. Cada Informe de Transmisión comparará el saldo efectivo con el Saldo Teórico. El Adquirente asumirá el déficit en el cierre, sin perjuicio de las obligaciones del Transmisor pactadas entre las partes.

6. Incumplimiento del plan. El incumplimiento del plan de regularización activará la retención íntegra de caja, la obligación de aportación de fondos propios y, si no se subsana, el régimen de vencimiento anticipado.

Artículo 31. Aplicación, certificación y liberación

1. Aplicación a obras. Los saldos se aplicarán a las obras del Calendario de Reposición contra presupuesto, autorización del Instituto y certificación de ejecución expedida por técnico competente. Los pagos se realizarán directamente al contratista o contra factura verificada.

- 2. Libro del edificio.** Toda obra financiada con el Fondo de Reposición se documentará en el libro del edificio, con fecha, alcance, coste, garantías y vida útil estimada.
- 3. Certificación anual.** La Sociedad Tenedora certificará cada año las Dotaciones, rendimientos, disposiciones, obras y saldo. El auditor verificará la conciliación con la Cuenta del Fondo y el Saldo Teórico.
- 4. Transmisión de Control.** El saldo permanecerá en la Sociedad Tenedora y se transmitirá económicamente con ella. El Informe de Transmisión identificará el saldo, las obras vencidas, las disposiciones pendientes de justificar y las obligaciones futuras.
- 5. Sustitución por otro Préstamo del Instituto.** Cuando una Nueva Financiación sustituya a un Préstamo anterior, el importe necesario para mantener el Saldo Teórico no quedará en ningún momento a libre disposición de la Sociedad Tenedora. La cancelación de la prenda anterior y la constitución de la nueva se realizarán en unidad de acto y se identificarán expresamente en la documentación de cierre.
- 6. Cancelación y liberación.** La cancelación total sin nueva financiación del Instituto extinguirá la afectación contractual del Fondo. Una vez atendidas las obras ya vencidas y autorizadas, los gastos imputables y las responsabilidades pendientes frente al Instituto, se cancelará la prenda y el saldo remanente quedará a libre disposición de la Sociedad Tenedora. La liberación definitiva se documentará mediante la Carta de Pago del artículo 57.
- 7. Obligaciones externas.** La liberación del Fondo no extingue las obligaciones de conservación, reposición o reserva que resulten del título de suelo, del régimen de protección, de las Modalidades I o III o de otro negocio jurídico. Tales obligaciones subsistirán por su propia fuente y no por la afectación establecida en este Documento.
- 8. Distribuciones durante el Préstamo.** No procederán Distribuciones mientras el Fondo sea inferior al Saldo Teórico, exista un plan de regularización pendiente o una disposición no esté justificada definitivamente. Esta restricción termina con la cancelación total y la liberación prevista en el apartado 6.

TÍTULO V. GARANTÍAS Y PROTECCIÓN DEL RIESGO

Artículo 32. Garantía Hipotecaria por modalidad de suelo

- 1. Primer rango.** Todo Préstamo contará con Garantía Hipotecaria de primer rango sobre el Activo o sobre el derecho que permita su explotación, libre de cargas anteriores no aceptadas expresamente por el Instituto. Cuando exista Deuda Sénior Adicional Computable expresamente aprobada, el primer rango podrá compartirse en igualdad de rango, con distribución de responsabilidades y acuerdo entre acreedores.
- 2. Pleno dominio.** En las Operaciones sobre suelo privado, la hipoteca recaerá sobre el pleno dominio de suelo, vuelo, anejos, instalaciones y derechos accesorios.
- 3. Derecho de superficie.** En las Operaciones sobre derecho de superficie, la hipoteca civil recaerá sobre el derecho inscrito y sobre la propiedad temporal del vuelo, dentro del plazo y las limitaciones del título.
- 4. Cesión demanial o concesión.** En las Operaciones demaniales o concesionales, la hipoteca recaerá sobre el derecho concesional o administrativo hipotecable y sobre los derechos económicos asociados, con las autorizaciones y límites de la legislación y del título.

5. Alcance temporal. La Garantía Hipotecaria asegurará exclusivamente el Préstamo efectivamente aprobado, sus intereses, gastos y responsabilidades. No asegurará Préstamos futuros indeterminados por la sola existencia de una hipoteca de máximo.

6. Nueva Financiación. Todo Préstamo posterior exigirá nueva hipoteca, novación, ampliación o ratificación expresa con el rango que corresponda. La continuidad registral no constituye compromiso de crédito ni derecho a conservar el rango para una operación no aprobada.

7. Autorizaciones. La formalización y la ejecución quedarán sujetas a las autorizaciones administrativas exigibles. La ausencia de una autorización necesaria impedirá el desembolso.

8. Documentación pública. La Garantía Hipotecaria y los actos que por su naturaleza lo exijan se otorgarán en escritura pública y se presentarán a inscripción en el registro correspondiente. Las prendas, cesiones y acuerdos financieros se perfeccionarán conforme a su ley aplicable y se documentarán de forma suficiente para su oponibilidad y ejecución.

Artículo 33. Prendas, cesiones y control de cuentas

1. Rentas y cuentas. La Sociedad Tenedora pignorarán o cederá en garantía las rentas, la Cuenta de Explotación, la Cuenta del Fondo y las demás cuentas vinculadas a la Operación, con control suficiente para aplicar el orden del artículo 26.

2. Seguros e indemnizaciones. Quedarán cedidos o pignorados los derechos de cobro derivados de seguros, responsabilidad de contratistas, garantías de obra, expropiación, rescate, resolución del título y cualesquiera indemnizaciones relacionadas con el Activo.

3. Contratos esenciales. El Instituto podrá exigir la cesión condicionada de los derechos del Contrato de Gestión, contratos de mantenimiento, suministros esenciales y documentación técnica, con facultad de sustitución en un supuesto de ejecución.

4. Participaciones. En Operaciones individuales no se exigirá con carácter general prenda de las participaciones. Podrá exigirse por razón de riesgo, con mecanismos de liberación, sustitución o reconstitución que permitan una Transmisión de Control consentida, una adquisición autorizada o una Cofinanciación sin perjudicar las garantías. En Operaciones de Cartera se aplicará el artículo 65.

5. Perfección. Las prendas y cesiones se perfeccionarán antes del desembolso y se mantendrán durante toda la Operación. La Sociedad Tenedora facilitará notificaciones, consentimientos, controles y renovaciones.

Artículo 34. Financiación sin recurso y excepciones

1. Sin recurso ordinario. Como regla general, el Préstamo será sin recurso al Grupo de Control y sus socios más allá del Activo, las Cuentas de la Operación, las garantías constituidas y los compromisos expresamente asumidos.

2. Aportaciones comprometidas. No tendrá la consideración de recurso general la obligación de desembolsar la Aportación de Capital Propio, cubrir el déficit del Fondo de Reposición, restaurar LTV Total o Coberturas cuando se haya pactado, ni atender compromisos de Cartera.

3. Supuestos de recurso. Existirá recurso por fraude, dolo, apropiación o desviación de fondos, falsedad esencial, Distribuciones prohibidas, cargas no autorizadas, deterioro voluntario del Activo, incumplimiento deliberado de la protección, responsabilidad ambiental imputable y obligaciones fiscales o laborales asumidas expresamente.

4. Garantías adicionales. El Instituto podrá exigir garantías corporativas, cartas de soporte, aportaciones contingentes o reservas cuando el Análisis de Riesgos lo justifique. Su alcance será determinado y no hará que el Préstamo tenga recurso ilimitado.

5. Subordinación. La deuda y los créditos de socios quedarán subordinados en pago, garantías y vencimiento. Su amortización o remuneración requerirá el cumplimiento de las condiciones de Distribución.

Artículo 35. Seguros de la Operación

1. Coberturas mínimas. La Sociedad Tenedora mantendrá seguros de daños, responsabilidad civil, pérdida de rentas, riesgos extraordinarios y los demás exigidos por la legislación, el título de suelo, el libro del edificio o el Instituto.

2. Suma asegurada. La suma asegurada cubrirá el coste de reconstrucción a nuevo, gastos de desescombro, honorarios, impuestos no recuperables y pérdida razonable de rentas, sin infraseguro.

3. Instituto como beneficiario. El Instituto figurará como acreedor hipotecario y beneficiario preferente de las indemnizaciones hasta el importe asegurado por las garantías, sin perjuicio de la aplicación prioritaria a la reparación cuando sea técnica y económicamente viable.

4. Pólizas y primas. Las pólizas, suplementos y recibos se aportarán antes del desembolso y anualmente. La falta de pago de primas facultará al Instituto para pagarlas por cuenta de la Sociedad Tenedora y reclamar su importe.

5. Siniestro. Todo siniestro material se comunicará de inmediato. El Instituto decidirá, con base técnica, si la indemnización se aplica a reconstrucción, reposición o amortización del Préstamo, respetando la continuidad del servicio asequible cuando sea posible.

Artículo 36. Seguimiento del valor y de las garantías

1. Vigilancia periódica. El Instituto vigilará el valor del Activo durante la vida del Préstamo conforme al Reglamento (UE) n.º 575/2013, a las Directrices EBA/GL/2020/06 y al anejo 9 de la Circular 4/2017.

2. Métodos. La vigilancia podrá utilizar información de mercado, modelos estadísticos, indicadores de renta, coste y Cap Rate de Mercado y revisiones documentales. Se practicará nueva Tasación cuando la información indique una disminución significativa o lo exija la normativa prudencial.

3. Inspección. El Instituto y sus asesores podrán inspeccionar el Activo, revisar el libro del edificio, comprobar la ocupación y contrastar las garantías con preaviso razonable, salvo urgencia o incumplimiento.

4. Coste. La Tasación de origen será a cargo del solicitante. Las revisiones ordinarias serán a cargo de la Sociedad Tenedora cuando así lo establezca el contrato; las motivadas por incumplimiento o información inconsistente serán siempre a su cargo.

5. Sin revalorización automática. Las revisiones al alza no elevarán el principal ni modificarán el Perfil. Solo podrán considerarse en una Nueva Financiación sometida a evaluación, LTV Total, Coberturas, Conformidad de Mercado y Decisión de Crédito nuevas.

Artículo 37. Restauración del riesgo, Deuda Permitida y Distribuciones

1. Indicadores de restauración. El Instituto verificará al menos anualmente el LTV Actualizado, las Coberturas, la reducción del saldo, el Saldo Teórico, la ocupación, la morosidad, los gastos, el estado técnico, el valor y el cumplimiento de las obligaciones de origen. Practicará una Tasación completa al menos cada tres años o antes cuando exista una alerta material. Durante un Préstamo Bullet verificará además la suficiencia y ejecución de la estrategia de salida.

2. Medidas. Cuando un indicador deje de cumplirse o exista deterioro material, el contrato podrá exigir retención de caja, suspensión de Distribuciones, aportación de capital, amortización extraordinaria, incremento del Fondo o de reservas, subordinación adicional, sustitución del Gestor del Activo, refuerzo de garantías, reducción de deuda o un plan corrector.

3. Calibración. Las medidas se calibrarán según la causa, la magnitud, la duración, la capacidad de subsanación y la recuperabilidad. El Instituto no estará obligado a elegir la medida menos onerosa cuando esta no restaure adecuadamente el riesgo.

4. Plazos de subsanación. El contrato podrá conceder plazos razonables para incumplimientos de información o desviaciones temporales, atendiendo a su gravedad y a la protección del Activo. No habrá subsanación automática para impago, fraude, desviación de fondos, Transmisión de Control no autorizada, pérdida esencial de garantía o incumplimiento deliberado de la protección.

5. Deuda adicional. Toda Deuda Sénior Adicional Computable requerirá autorización previa, acuerdo entre acreedores cuando proceda y cumplimiento continuado del LTV Total y de las Coberturas. La deuda subordinada quedará pospuesta en pago, garantías y vencimiento y no podrá amortizarse o remunerarse durante una restricción de Distribuciones.

6. Distribuciones permitidas. Solo procederán Distribuciones cuando estén atendidos los gastos, la Dotación de Reposición y el Servicio de la Deuda Sénior Total; se cumplan el LTV Total y las Coberturas; el Fondo alcance su Saldo Teórico; no exista incumplimiento, alerta material o plan de regularización; y permanezca la liquidez mínima pactada.

7. Préstamo Bullet. La caída del valor durante un Préstamo Bullet no generará por sí sola una llamada automática de margen, pero podrá justificar restricciones de Distribución, medidas de riesgo, refuerzo de la estrategia de salida o vencimiento anticipado cuando el deterioro sea grave y no se remedie.

Artículo 38. Indemnizaciones, reversión y ejecución

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

2. Extinción no imputable. El rescate o la extinción anticipada del título por causa no imputable a la Sociedad Tenedora no constituirá por sí solo incumplimiento. La deuda se cancelará con las indemnizaciones y garantías disponibles, sin penalización de cancelación, sin perjuicio del coste financiero real permitido por el artículo 19.

3. Condiciones de reversión y Cola Limpia. La Sociedad Tenedora conservará el Activo en las condiciones técnicas y jurídicas exigidas para su reversión. Todo Préstamo y sus garantías deberán quedar cancelados antes del inicio de la Cola Limpia y, en los títulos temporales, con la mayor antelación que establezca expresamente el título.

4. Ejecución y protección. La ejecución de garantías respetará, en la medida exigida por la legislación, el título y las obligaciones de origen, la calificación, el destino de arrendamiento asequible, los derechos de los arrendatarios y las autorizaciones administrativas.

5. Cesión o movilización del crédito. La cesión, movilización, titulización o participación de terceros en el Préstamo se regirá por el artículo 70 y no alterará las condiciones económicas, la protección o las obligaciones de la Sociedad Tenedora.

TÍTULO VI. TRAMITACIÓN, EVALUACIÓN Y RESERVA

Artículo 39. Presentación de solicitudes

1. Medios electrónicos. Las solicitudes se presentarán por medios electrónicos en la sede del Instituto, mediante los formularios de los Anexos II y III.

2. Sujeto firmante. La solicitud será presentada por la Sociedad Tenedora o por quien se comprometa a constituir la. Cuando exista una adquisición o un Cambio de Control Elegible, podrá ser cofirmada por el Adquirente y se aportará la documentación del Transmisor que resulte necesaria. En una Operación de Cartera firmará también la Sociedad Matriz.

3. Préstamo Amortizante. Podrá solicitarse desde que el Activo esté estabilizado y la estructura de deuda, el importe, el plazo y el destino estén suficientemente definidos, sin necesidad de un contrato de adquisición o cambio de Control.

4. Préstamo Bullet. Solo podrá solicitarse después de haberse consumado el Cambio de Control Elegible y dentro de los tres años siguientes. La solicitud identificará su fecha, las partes, el precio, las fuentes y usos, la Fecha de Puesta en Explotación, la Vida de Referencia y la Vida Remanente y, en los títulos temporales, la fecha de extinción o reversión.

5. Préstamo próximo al vencimiento. La solicitud de un nuevo Préstamo destinado a cancelar otro de la Modalidad II deberá presentarse con al menos seis meses de antelación al vencimiento. La presentación tardía no obliga a prorrogar el Préstamo ni a resolver antes de su vencimiento.

6. Una solicitud por Préstamo. Cada Préstamo será objeto de una solicitud propia. Una solicitud de Cartera podrá incorporar varios anexos individuales, pero no reservará financiación para Activos, importes o Perfiles no identificados.

Artículo 40. Solicitud Admisible y Solicitud Completa

1. Solicitud Admisible común. La solicitud será Admisible cuando identifique al Solicitante, al Activo, al Grupo de Control, el Perfil solicitado, el importe, el plazo, la financiación existente, la vía de acceso y el destino de los fondos, con documentación suficiente para un examen preliminar.

2. Información adicional del Bullet. Cuando se solicite un Préstamo Bullet, la admisión exigirá además identificar el Cambio de Control Elegible, su fecha, el Adquirente, el anterior Grupo de Control, el Precio de Adquisición, la independencia, la Fecha de Puesta en Explotación, el término de la Vida de Referencia y la Vida Remanente y, en los títulos temporales, la fecha de extinción o reversión y las prórrogas eficaces.

3. Adquisición opcional en el Amortizante. Cuando un Préstamo Amortizante acompañe o refinance una adquisición, la solicitud identificará también las partes, el precio y las fuentes y usos, pero la adquisición no constituirá condición general de admisión.

4. Subsanación inicial. El Instituto podrá requerir la subsanación de la información básica. La admisión preliminar no atribuye prioridad, reserva, derecho al Préstamo ni presunción de elegibilidad.

5. Solicitud Completa. La solicitud será Completa cuando incorpore toda la documentación del artículo 41 aplicable al Perfil y a la vía de acceso y permita iniciar la evaluación, el Análisis de Riesgos y la Conformidad de Mercado. La fecha y hora en que alcance esta condición determinarán su prioridad conforme al artículo 43.

6. Completitud del expediente. El Solicitante dispondrá de tres meses desde la admisión preliminar para completar el expediente, salvo prórroga motivada. Transcurrido el plazo sin completarlo, se tendrá por desistida la solicitud.

7. Actualización. La documentación deberá mantenerse vigente hasta el desembolso. Todo cambio material se comunicará inmediatamente y podrá exigir nueva evaluación o pérdida de la prioridad cuando altere sustancialmente el Perfil, el importe o la vía de acceso.

Artículo 41. Documentación de la Solicitud Completa

1. Documentación común. Toda Solicitud Completa aportará la información necesaria para evaluar la Sociedad Tenedora, el Grupo de Control, el Activo, su explotación, el título de suelo, la protección, la Validación Ambiental, el Fondo, la deuda, las garantías, el Perfil, el importe, el Plan de Negocio y el destino de los fondos.

2. Sociedad y grupo. Estatutos, poderes, estructura de Control hasta el Titular Real, cuentas, deuda, información crediticia, cumplimiento tributario y de Seguridad Social, sanciones, experiencia, medios de gestión, procedencia de fondos y soportes jurídicamente exigibles.

3. Activo y explotación. Título de propiedad o uso, nota registral, calificación, Módulo, arrendamientos, ocupación, rentas, morosidad, gastos, NOI de Entrada o NOI de Referencia, libro del edificio, inspecciones, seguros, contratos esenciales y situación urbanística.

4. Información técnica y ambiental. Tasación, informe técnico, Coste de Construcción de Referencia, Calendario de Reposición, Saldo Teórico, Validación Ambiental o expediente completo del Anexo XII y cualquier incidencia material posterior.

5. Financiación y modelo. Plan de Negocio editable, importe y plazo solicitados, fuentes y usos, Financiación Precedente, Deuda Agregada Computable, Servicio de la Deuda Sénior Total, capital propio, LTV Total, Coberturas, Fondo y sensibilidades.

6. Documentación específica del Amortizante. Acreditación del capital económico mantenido en la Sociedad Tenedora; destino del desembolso; liquidaciones de deuda a cancelar; y, cuando exista adquisición, contrato, Precio de Adquisición, Informe de Transmisión y fuentes y usos del cierre.

7. Documentación específica del Bullet. Informe de Transmisión; documentos del Cambio de Control Elegible; cadena de titularidad anterior y posterior; independencia hasta los Titulares Reales; Precio de Adquisición; Aportación de Capital Propio; ausencia de retorno pactado; fecha del cambio; modalidad de suelo; Fecha de Puesta en Explotación; término de la Vida de Referencia; y cálculo de los cuarenta años completos de Vida Remanente, con acreditación de las prórrogas eficaces cuando exista un título temporal.

8. Procedencia de otra Modalidad. Se aportará el expediente de origen, la liquidación del Saldo Reembolsable, la Carta de Pago o protocolo aplicable, el estado del TNR, la Validación

Ambiental, las obligaciones de origen, las garantías y los documentos específicos de los artículos 12 o 13.

9. Préstamo anterior de la Modalidad II. Se aportarán la liquidación, el saldo, la Comisión por Reembolso Anticipado estimada cuando proceda, las garantías, el Fondo, el historial de pagos y la propuesta de sustitución sin solución de continuidad.

10. Cofinanciación. Se aportarán las ofertas o términos de los cofinanciadores, el reparto de deuda, el precio, el rango, el calendario, el Servicio de la Deuda Sénior Total, el proyecto de acuerdo entre acreedores y la conciliación de LTV Total y Coberturas.

11. Cartera. La solicitud marco se acompañará de un anexo completo por Activo Integrante y de la información agregada de diversificación, concentración, liquidez, vencimientos, soporte y Compromisos de Cartera.

12. Vigencia y forma. Los documentos deberán ser vigentes, verificables y aportarse en formato electrónico. El Instituto podrá exigir traducción, legalización, auditoría, opinión jurídica o informe independiente cuando resulte necesario.

Artículo 42. Evaluación de la solicitud

1. Evaluación integrada. El Instituto analizará la elegibilidad del Solicitante y del Activo, la vía de acceso, el Perfil solicitado, el título de suelo, la explotación, el valor, el Fondo, la deuda, el capital, las Coberturas, las garantías, la recuperación, la concentración y la Conformidad de Mercado.

2. Préstamo Amortizante. La evaluación comprobará la estabilización del Activo, la capacidad de amortización a veintiocho años o al plazo menor aplicable, la Aportación de Capital Propio sobre el Valor de Referencia, la cancelación o destino de la deuda anterior y la sostenibilidad de la cuota.

3. Préstamo Bullet. Además de la evaluación general, se verificarán de forma reglada el Cambio de Control Elegible, el plazo de tres años, la independencia, el Precio de Adquisición, la aportación del veinticinco por ciento, la Vida de Referencia, la Vida Remanente mínima de cuarenta años y la estrategia de salida.

4. Financiaciones anteriores. La información obtenida en las Modalidades I, II o III podrá utilizarse por su contenido objetivo, pero no sustituirá la evaluación nueva ni producirá una presunción favorable o desfavorable por la mera procedencia.

5. Cofinanciación. La participación de financiadores privados no reducirá las exigencias del Instituto. Se analizarán el paquete sénior agregado, la comparabilidad de condiciones, el reparto de riesgos, el acuerdo entre acreedores y la ausencia de subordinación económica no justificada.

6. Resultado. La evaluación podrá concluir con propuesta favorable, propuesta condicionada, solicitud de información adicional, reducción del importe o plazo, cambio del Perfil solicitado a Amortizante cuando el Bullet no sea elegible, o denegación. El Instituto no estará obligado a ofrecer un Perfil alternativo.

Artículo 43. Prioridad, reserva y Límite Global

1. Prioridad. La prioridad se determinará por la fecha y hora en que la solicitud alcance la condición de Solicitud Completa. La admisión preliminar no reserva Límite Global.

2. Reserva provisional. Superado el examen de elegibilidad inicial, el Instituto podrá practicar una reserva provisional por el importe razonablemente previsible. La reserva no constituye aprobación, durará como máximo ciento veinte días y caducará si no se adopta el Acuerdo de Aprobación o no se renueva motivadamente.

3. Reserva definitiva. El Acuerdo de Aprobación transformará la reserva provisional en definitiva por el principal máximo comprometido, incluida cualquier Disposición de Reequilibrio aprobada aunque su disponibilidad permanezca condicionada. La reserva definitiva durará hasta la fecha límite de formalización y, respecto de la Disposición de Reequilibrio, hasta el vencimiento del plazo de disponibilidad fijado en el Acuerdo.

4. Variaciones. Una reducción del importe liberará Límite Global. Un aumento posterior conservará la prioridad original solo cuando derive de un error del Instituto o de una actualización reglada; en los demás casos, el incremento recibirá la prioridad de la fecha en que quede documentado.

5. Sustitución de Préstamo anterior. Cuando un nuevo Préstamo cancele otro de la Modalidad II, la reserva se calculará por el incremento neto definitivo, sin perjuicio de que el expediente acredite capacidad suficiente para el importe bruto durante el cierre.

6. Lista de espera. Agotado el Límite Global, las Solicitudes Completas se ordenarán en lista de espera. La liberación de límite se asignará por prioridad, siempre que la documentación, el Perfil y la vía de acceso continúen vigentes.

7. Sin derecho. La reserva, la lista de espera, la existencia de un Préstamo anterior o la participación de cofinanciadores no generan derecho al Acuerdo de Aprobación o al desembolso.

TÍTULO VII. CONFORMIDAD DE MERCADO, DECISIÓN DE CRÉDITO, APROBACIÓN Y CIERRE

Artículo 44. Principio de mercado y comprobaciones acumulativas

1. Principio. Todo Préstamo se concederá en condiciones que un acreedor privado diligente habría aceptado en una operación comparable. La Cofinanciación, la existencia de una financiación anterior del Instituto o la procedencia de otra Modalidad no dispensan de esta comprobación.

2. Pruebas acumulativas. La Conformidad de Mercado comprenderá una prueba estructural del producto y de la vía de acceso, una prueba de precio y condiciones y una prueba de conducta crediticia. La superación de una no compensará el incumplimiento de otra.

3. Perfil. La prueba estructural verificará que el Amortizante cumple su régimen general y termina antes de la Cola Limpia o, en el Bullet, que concurren el Cambio de Control Elegible, el plazo de tres años y los cuarenta años completos de Vida Remanente.

4. Cofinanciación. La participación de entidades privadas y sus condiciones constituirán evidencia relevante, pero no concluyente, de mercado. Se analizarán las diferencias de rango, plazo, garantías, precio, decisión, recuperación y riesgo asumido.

5. Resultado. Cuando no pueda excluirse una ventaja económica, el Instituto revisará los componentes del precio, reducirá el importe o plazo, reforzará las condiciones o denegará la Operación antes de formalizarla.

Artículo 45. Comprobación estructural del producto

1. Contenido. La comprobación estructural verificará la elegibilidad del Solicitante y del Activo, la vía de acceso, el Perfil, el destino, el capital, el LTV Total, las Coberturas, el Fondo, las garantías, el título, la protección, la Validación Ambiental y la estrategia de amortización o salida.

2. Préstamo Amortizante. No se exigirá adquisición o cambio de Control. Se comprobarán la estabilización, la Aportación de Capital Propio mínima del veinticinco por ciento, la capacidad de amortización durante un máximo de veintiocho años, la trazabilidad del destino y la ausencia de extracción de valor incompatible.

3. Préstamo Bullet. Se comprobarán la realidad e independencia del Cambio de Control Elegible, su fecha, el Precio de Adquisición, la aportación del veinticinco por ciento, la ausencia de retorno pactado, la Vida de Referencia, la Vida Remanente mínima de cuarenta años y la salida creíble.

4. Financiación anterior. La sucesión de Préstamos de las Modalidades I, II o III será admisible cuando el nuevo contrato sea autónomo, el Saldo Reembolsable quede cancelado conforme al cierre y no exista compromiso previo de refinanciación.

5. Cofinanciación. La estructura deberá respetar el LTV Total y las Coberturas sobre la deuda sénior agregada, asegurar la coordinación de garantías y decisiones y evitar que la participación del Instituto absorba riesgos que un cofinanciador privado no asumiría sin remuneración equivalente.

Artículo 46. Comprobación de precio y ausencia de ayuda de Estado

1. Precio de partida. La comprobación partirá del Tipo Contractual obtenido conforme al artículo 19, con identificación separada del Coste de Financiación del ICO, los Costes Administrativos, la Pérdida Esperada y el Coste de Capital.

2. Condiciones completas. Se examinarán además las comisiones, incluida la Comisión por Reembolso Anticipado, el plazo, el calendario de pagos, la subordinación, las garantías, el Fondo, las restricciones de Distribución, los compromisos de soporte, las dispensas y la recuperación.

3. Referencias. Podrán utilizarse préstamos y bonos comparables, ofertas privadas, financiaciones recientes del Grupo de Control, curvas de crédito, condiciones de cofinanciadores y, cuando resulte útil, las referencias sustitutivas de la Comunicación 2008/C 14/02.

4. Ausencia de suelo o techo automático. Ningún índice, rendimiento soberano, margen de referencia o condición de un cofinanciador operará por sí solo como suelo o techo. La conclusión atenderá al paquete contractual completo y al riesgo realmente asumido.

5. Apoyos públicos. La existencia de suelo cedido, subvenciones o ventajas fiscales no generará una reducción automática del Tipo Contractual. Sus efectos solo podrán reflejarse cuando modifiquen objetivamente alguno de los cuatro componentes del precio.

6. Resultado. La conclusión será favorable únicamente cuando el precio y las restantes condiciones excluyan una ventaja económica. La comprobación se realizará antes del Acuerdo de Aprobación y se confirmará en la Fecha de Fijación.

Artículo 47. Análisis de Riesgos y Decisión de Crédito

1. Autonomía. La función de riesgos evaluará de forma independiente la Sociedad Tenedora, el Grupo de Control, el Activo, la explotación, la deuda, el valor, las garantías, la recuperación, la concentración y, cuando proceda, el Adquirente y el Cambio de Control Elegible.

2. Financiaciones anteriores. El comportamiento observado en las Modalidades I, II o III se valorará como dato objetivo de riesgo, pero la mera existencia o cumplimiento de una financiación anterior no producirá continuidad crediticia ni una presunción favorable.

3. Cofinanciación. El análisis comprenderá la solvencia y el compromiso de los cofinanciadores cuando resulten relevantes, el reparto de riesgos, la ejecutabilidad del acuerdo entre acreedores y la exposición agregada del Activo y del Grupo de Control.

4. Sensibilidades. Se analizarán ocupación, morosidad, gastos, rentas, reposición, valor, Tipo Contractual, plazo, refinanciación, reversión, exigibilidad contingente del TNR de la Modalidad I y demás riesgos materiales.

5. Decisión. La Decisión de Crédito podrá aprobar, condicionar, reducir o denegar el Préstamo. Será enteramente ajena a cualquier expectativa derivada de una financiación anterior y no quedará vinculada por la participación de entidades privadas.

Artículo 48. Metodología, secuencia y trazabilidad de la Conformidad de Mercado

1. Comprobación preliminar. Antes de la Decisión de Crédito se documentará una Conformidad de Mercado preliminar utilizando el Tipo y las condiciones indicativas, con evidencia suficiente para descartar una ventaja en la estructura propuesta.

2. Fecha de Fijación. Inmediatamente antes de la firma se determinarán definitivamente los cuatro componentes del Tipo Contractual, la Comisión por Reembolso Anticipado y las restantes condiciones económicas variables con el mercado.

3. Confirmación final. El expediente confirmará que el Tipo y el paquete contractual definitivos continúan siendo conformes con el mercado. Si la fijación reduce las Coberturas o altera el riesgo, se reducirá el principal, se reforzarán las condiciones o no se formalizará.

4. Cofinanciación. Las condiciones definitivas de los cofinanciadores se incorporarán al contraste. La divergencia de precio o rango deberá justificarse por diferencias objetivas de riesgo, plazo, garantía, servicio o recuperación.

5. Modificaciones posteriores. Toda modificación material favorable a la Sociedad Tenedora exigirá comprobar que el paquete resultante permanece en condiciones de mercado. La comprobación no podrá utilizarse para regularizar retroactivamente una ventaja existente en el desembolso.

6. Memoria. El expediente incluirá una memoria fechada y firmada que permita reconstruir los hechos, cálculos, comparables, juicios, excepciones y conclusión final.

Artículo 49. Acuerdo de Aprobación

1. Contenido mínimo. El Acuerdo de Aprobación identificará la Sociedad Tenedora, el Grupo de Control, el Activo, la vía de acceso, el Perfil, el importe, el plazo, el destino, el Valor de Referencia, el LTV Total, las Coberturas, la Aportación de Capital Propio, el Fondo, las garantías, las condiciones de Cofinanciación y las Condiciones Precedentes.

2. Bullet. Cuando se apruebe un Bullet, el Acuerdo identificará el Cambio de Control Elegible, su fecha, las partes, el Precio de Adquisición, el cálculo del plazo de tres años, la modalidad de suelo, la Fecha de Puesta en Explotación, el término de la Vida de Referencia y la Vida Remanente acreditada en la Solicitud Admisible.

3. Amortizante. Cuando se apruebe un Amortizante, el Acuerdo identificará el capital económico mínimo, la senda de amortización a un máximo de veintiocho años y la financiación anterior que se cancela, aunque no exista adquisición o cambio de Control.

4. Sucesión y reequilibrio. Cuando sustituya otra financiación, el Acuerdo determinará el Saldo Reembolsable, los Fondos de Cierre, el tratamiento del Fondo y de las garantías, la Aportación Puente y la Disposición de Reequilibrio cuando procedan. Esta última, si se aprueba, tendrá la condición de importe comprometido del mismo Préstamo sujeto a condiciones objetivas y no de financiación futura discrecional. El Acuerdo declarará además la ausencia de cualquier compromiso respecto de Préstamos posteriores.

5. Vigencia. El Acuerdo fijará el plazo máximo para formalizar y desembolsar. Su expiración liberará la reserva y no generará indemnización o derecho a una nueva aprobación.

Artículo 50. Fecha de Fijación y formalización

1. Fijación. En la Fecha de Fijación se determinarán definitivamente el Tipo Contractual y los parámetros de la Comisión por Reembolso Anticipado conforme al artículo 19 y al Anexo I.

2. Confirmación. El Instituto confirmará la Conformidad de Mercado, la suficiencia de las Coberturas, el LTV Total, el capital, las condiciones de los cofinanciadores y la ausencia de cambios materiales desde el Acuerdo de Aprobación.

3. Contrato. El contrato recogerá el Perfil, el principal, el plazo, el calendario, el Tipo Contractual, la comisión, las garantías, el Fondo, las Cuentas de la Operación, las obligaciones, las declaraciones, los supuestos de incumplimiento y las condiciones específicas de la vía de acceso.

4. Cofinanciación. Cuando exista Cofinanciación, los contratos y el acuerdo entre acreedores se formalizarán de forma coordinada. Cada financiador conservará su decisión, pero las garantías, el rango, las mayorías, la ejecución y la aplicación de cobros deberán ser compatibles.

5. Ausencia de obligación de cierre. La fijación o la preparación de documentos no obligan al Instituto a desembolsar si no se cumplen las Condiciones Precedentes o aparece un cambio material adverso.

Artículo 51. Condiciones Precedentes y desembolso

1. Condiciones comunes. Antes del desembolso deberán cumplirse, salvo renuncia válida cuando este Documento la permita:

- a) Sociedad y poderes.** Constitución, objeto exclusivo, domicilio, poderes, Titular Real, cumplimiento tributario y de Seguridad Social y ausencia de prohibiciones.
- b) Activo.** Titularidad o derecho de explotación, situación registral y urbanística, calificación, protección, Módulo, arrendamientos, Ocupación Estabilizada y ausencia de incidencias esenciales.
- c) Valor y riesgo.** Tasación vigente, Valor de Referencia, LTV Total, NOI aplicable, Coberturas, Plan de Negocio, capital propio y Decisión de Crédito vigentes.
- d) Fondo.** Cuenta del Fondo, Saldo Teórico o plan de regularización, prenda y ausencia de disposiciones no justificadas.
- e) Garantías.** Hipoteca, prendas, cesiones, seguros, autorizaciones, rango y, cuando proceda, acuerdo entre acreedores y documentación de Cofinanciación.

- f) Medio ambiente.** Validación Ambiental favorable incorporada por referencia o emitida por primera vez, con identidad del Activo y de la Actuación Originaria.
 - g) Precio.** Tipo Contractual y Comisión por Reembolso Anticipado fijados y confirmación final de Conformidad de Mercado.
 - h) Fuentes y usos.** Fondos propios efectivamente aportados, financiación comprometida, instrucciones irrevocables, liquidaciones de deuda y trazabilidad del destino.
2. Condiciones específicas del Bullet. Deberán acreditarse el Cambio de Control Elegible, su consumación dentro de los tres años anteriores a la Solicitud Admisible, la independencia, el Precio de Adquisición, la aportación del veinticinco por ciento, la ausencia de retorno pactado, la Vida de Referencia y los cuarenta años completos de Vida Remanente.
- 3. Condiciones específicas del Amortizante.** Deberán acreditarse la Aportación de Capital Propio del veinticinco por ciento sobre el Valor de Referencia, la senda plenamente amortizante a un máximo de veintiocho años y la cancelación o destino de la Financiación Precedente, sin que se exija adquisición o cambio de Control.
- 4. Modalidad I.** Se cumplirán el artículo 12, la liquidación, la Aportación Puente cuando proceda, el acuerdo de continuidad del TNR y la coordinación de garantías. La Carta de Pago de la Modalidad I será condición de la Disposición de Reequilibrio, no necesariamente de la disposición inicial.
- 5. Modalidad III.** Se aportarán el Control Final, la liquidación y el protocolo irrevocable de cierre. La Carta de Pago se otorgará como documento del cierre inmediatamente después del pago del TR y de la Condonación o pago íntegro del TNR. No se liberarán fondos mientras no quede extinguido el TNR.
- 6. Préstamo anterior de la Modalidad II.** Se aportará la liquidación definitiva, incluida la Comisión por Reembolso Anticipado cuando proceda, y se garantizará la sustitución del Fondo, las cuentas y las garantías sin solución de continuidad.
- 7. Desembolso dirigido.** El Instituto podrá desembolsar directamente a acreedores, cuentas de cierre, notarios o terceros. Los fondos no se liberarán a la Sociedad Tenedora o a sus socios hasta completar las cancelaciones y garantías previstas.
- 8. Renuncia.** No podrán renunciarse las condiciones de elegibilidad del Perfil, el LTV Total, las Coberturas, el capital mínimo, la Validación Ambiental, la Conformidad de Mercado, el rango esencial de las garantías ni la extinción del TNR de la Modalidad III. Las restantes solo podrán dispensarse por el órgano competente y con motivación.

TÍTULO VIII. OBLIGACIONES, SEGUIMIENTO, MODIFICACIONES E INCUMPLIMIENTO

Artículo 52. Obligaciones de la Sociedad Tenedora

- 1. Destino.** Aplicar los fondos exclusivamente a los destinos del artículo 15 y conservar la trazabilidad del cierre y de la cancelación del Saldo Reembolsable de la Financiación Precedente.
- 2. Protección.** Mantener el Activo en arrendamiento asequible, respetar el Módulo, los criterios de acceso, la calificación, el título de suelo y las obligaciones de protección durante el plazo aplicable.

- 3. Explotación.** Gestionar el Activo con diligencia profesional, mantener la Ocupación Estabilizada, cobrar las rentas, controlar la morosidad y preservar la continuidad de los servicios esenciales.
- 4. Conservación.** Ejecutar el mantenimiento ordinario, conservar el libro del edificio, cumplir el Calendario de Reposición y mantener el Fondo de Reposición en el Saldo Teórico.
- 5. Garantías.** Mantener el Activo y los derechos pignorados libres de cargas no autorizadas, conservar el rango y la perfección de las garantías y facilitar su inscripción, renovación y ejecución.
- 6. Deuda y Distribuciones.** Limitar el endeudamiento a la Deuda Permitida y respetar el orden de aplicación de caja, las retenciones, la subordinación de socios y las restricciones de Distribución.
- 7. Cambios estructurales.** No transmitir el Activo, alterar el objeto social, fusionarse, escindirse, liquidarse, modificar el título de suelo ni efectuar una Transmisión de Control sin el consentimiento exigido.
- 8. Operaciones vinculadas.** Celebrar el Contrato de Gestión y las restantes operaciones con vinculados en Condiciones de Plena Competencia, con documentación suficiente y comunicación al Instituto.
- 9. Seguros e información.** Mantener los seguros, remitir la información exigida y permitir las inspecciones, auditorías y comprobaciones del Instituto y de las autoridades competentes.
- 10. Cumplimiento legal.** Cumplir la normativa de vivienda, arrendamientos, consumidores, protección de datos, prevención del blanqueo, sanciones, fiscalidad, trabajo, medio ambiente y las obligaciones de origen identificadas expresamente en el Acuerdo de Aprobación.
- 11. DNSH y Etiquetado Climático.** Mantener las condiciones ambientales determinantes de la elegibilidad, no ejecutar modificaciones del Activo que comprometan el DNSH, el Campo de Intervención o el Coeficiente Climático sin la validación exigible, conservar la documentación y comunicar de inmediato cualquier desviación material.

Artículo 53. Información periódica y comunicaciones

- 1. Información trimestral.** La Sociedad Tenedora remitirá ocupación, altas y bajas, renta facturada y cobrada, morosidad, gastos de explotación, NOI, saldo de caja, Servicio de la Deuda Sénior Total y comparación con el presupuesto.
- 2. Información anual.** Remitirá cuentas auditadas, presupuesto, certificación del régimen de protección, actualización del valor asegurado, estado del Fondo de Reposición, cumplimiento de LTV Total y Coberturas, evolución de la senda amortizante cuando proceda y declaración de Deuda Permitida, vinculados, Distribuciones y ausencia de cambios materiales que afecten al DNSH o al Etiquetado Climático.
- 3. Comunicaciones inmediatas.** Comunicará sin demora impagos, siniestros, litigios, sanciones, pérdida de autorizaciones, incumplimientos de protección, deterioro del Activo, procedimientos concursales, embargos, cambios significativos de socios, cualquier acuerdo que prepare una Transmisión de Control y toda circunstancia capaz de alterar el DNSH, el objetivo energético, el Campo de Intervención o el Coeficiente Climático.
- 4. Información del grupo.** El Instituto podrá exigir información consolidada del Grupo de Control, del Titular Real y de otras Operaciones vinculadas cuando sea necesaria para evaluar

concentración, contagio, conflictos o capacidad de soporte. Cuando exista adquisición, la exigencia se extenderá al Grupo Adquirente antes del cierre.

5. Formato y conciliación. La información se presentará en los modelos y formatos electrónicos establecidos por el Instituto y será conciliable con la contabilidad, los contratos de arrendamiento, los extractos de las Cuentas de la Operación y las declaraciones regulatorias.

6. Certificación. El administrador o apoderado responsable certificará la integridad de la información. El Instituto podrá exigir certificación del auditor, del Gestor del Activo, del técnico o de la Administración competente.

Artículo 54. Información para el desarrollo del mercado

1. Datos del segmento. La Sociedad Tenedora facilitará los datos de rentas, ocupación, morosidad, gastos, NOI, Tasaciones, reparaciones, financiaciones, adquisiciones y cambios de Control necesarios para construir estadísticas, comparables e índices del arrendamiento asequible institucional.

2. Estandarización. Los datos se ajustarán al diccionario y a las convenciones publicadas por el Instituto. Las correcciones, reexpresiones y cambios metodológicos se comunicarán con trazabilidad.

3. Confidencialidad. El Instituto publicará la información de forma agregada, anonimizada o suficientemente disociada para no revelar condiciones singulares ni secretos comerciales. Podrá compartirla con Administraciones y autoridades bajo salvaguardas equivalentes.

4. Finalidad no crediticia. La participación en el sistema de información no reduce el Tipo Contractual, no sustituye el Análisis de Riesgos y no atribuye derecho a una Nueva Financiación.

5. Veracidad. La manipulación, ocultación o falsedad material de los datos constituirá incumplimiento esencial y podrá dar lugar al vencimiento anticipado, sin perjuicio de otras responsabilidades.

Artículo 55. Seguimiento, alertas e inspección

1. Marco de seguimiento. El Instituto seguirá cada Operación conforme a las Directrices EBA/GL/2020/06 y al anejo 9 de la Circular 4/2017, con frecuencia proporcional al riesgo.

2. Indicadores. El seguimiento comprenderá, como mínimo, Ocupación Estabilizada, morosidad, NOI, Coberturas, LTV Actualizado, senda de amortización, Saldo Teórico, ejecución del Calendario de Reposición, seguro, calificación interna, concentración, estrategia de salida, régimen de protección y continuidad de las condiciones ambientales determinantes de la elegibilidad.

3. Alertas tempranas. El Instituto establecerá umbrales anteriores al incumplimiento. Su activación podrá dar lugar a información reforzada, presupuesto corrector, retención de caja, revisión del Gestor del Activo, Tasación, refuerzo de garantías o medidas de restauración.

4. Inspección. El Instituto y sus asesores podrán inspeccionar el Activo, revisar el libro del edificio y contrastar contratos, cuentas, certificados y ocupación con preaviso razonable. El coste será de la Sociedad Tenedora cuando la actuación derive de incumplimiento o información inconsistente.

5. Revisión de calificación. La calificación se revisará al menos anualmente y siempre ante Transmisión de Control, deterioro significativo, Nueva Financiación o modificación material de la explotación.

6. Plan de actuación. Cuando la situación lo requiera, la Sociedad Tenedora presentará un plan con medidas, responsables, calendario, fuentes de fondos y métricas de recuperación. La aceptación del plan no implica renuncia a derechos.

Artículo 56. Modificaciones, dispensas y rectificaciones

1. Modificaciones admisibles. Las condiciones particulares podrán modificarse por causa justificada, acuerdo escrito, nuevo Análisis de Riesgos y, cuando proceda, nueva Conformidad de Mercado, siempre que la modificación no contradiga este Documento, no altere la identidad del Préstamo como operación autónoma y no encubra una Nueva Financiación.

2. Condiciones no dispensables. No podrán dispensarse singularmente las condiciones específicas de elegibilidad del Préstamo Bullet —Cambio de Control Elegible, plazo de tres años y cuarenta años completos de Vida Remanente—, la Aportación de Capital Propio mínima, el plazo exacto del Bullet, el plazo máximo de veintiocho años del Amortizante, la Cola Limpia, el LTV Total, la ausencia de amortización negativa, las Coberturas, la Validación Ambiental, la Conformidad de Mercado, la inalterabilidad del Perfil ni las restantes reglas del artículo 23.

3. Dispensas temporales. El Instituto podrá conceder dispensas temporales sobre obligaciones operativas o de información cuando exista un plan de subsanación, no se deteriore materialmente el riesgo y la dispensa no encubra una modificación estructural o una tolerancia indefinida.

4. Dificultades financieras. Las modificaciones motivadas por dificultades financieras se identificarán, clasificarán y tratarán conforme al anejo 9 de la Circular 4/2017 y a la normativa prudencial aplicable. No podrán utilizarse para eludir la exigencia de una Nueva Financiación, alterar el Perfil o anticipar una refinanciación comprometida.

5. Rectificación. Los errores materiales, de hecho o aritméticos podrán rectificarse en cualquier momento, sin alterar el sentido económico de la Decisión de Crédito ni las condiciones sustantivas aprobadas.

6. Documentación. Toda modificación, dispensa o rectificación se motivará, identificará su categoría, fijará plazo y condiciones y quedará incorporada al expediente y al contrato cuando proceda.

Artículo 57. Reembolso anticipado, Refinanciación Externa y Carta de Pago

1. Reembolso voluntario. La Sociedad Tenedora podrá reembolsar total o parcialmente el Préstamo con preaviso de treinta días y mediante el pago simultáneo del principal, los intereses devengados, la Comisión por Reembolso Anticipado y las restantes cantidades exigibles.

2. Comisión. La comisión se calculará conforme al artículo 19 y al Anexo I. No tendrá carácter sancionador ni excederá del coste de ruptura positivo, real, razonable y documentado. Si dicho coste es nulo o negativo, no se devengará comisión.

3. Reembolso parcial. La amortización parcial no reducirá automáticamente la responsabilidad hipotecaria ni liberará garantías. Solo se aceptarán liberaciones si se mantienen el LTV Total, las Coberturas, el Saldo Teórico, el rango y la recuperabilidad.

4. Refinanciación Externa. La Sociedad Tenedora podrá refinanciarse con otra entidad al vencimiento o antes. La cancelación anticipada estará sujeta a la comisión cuando exista coste de ruptura y no genera derecho a regresar a la Modalidad II.

5. Sustitución por otro Préstamo del Instituto. Cuando un nuevo Préstamo cancele anticipadamente el anterior, la comisión será exigible por el coste de ruptura efectivo que no quede absorbido por la estructura simultánea de financiación. La mera continuidad del Instituto como acreedor no exime de conciliar los costes de ambos contratos.

6. Fondo. La cancelación total liberará el Fondo conforme al artículo 31, salvo sustitución simultánea por otro Préstamo del Instituto, en cuyo caso la nueva afectación se constituirá sin solución de continuidad y el saldo necesario no quedará a libre disposición.

7. Garantías. Las garantías se liberarán cuando no subsistan obligaciones, gastos, reclamaciones o responsabilidades contingentes. La documentación distinguirá las que se cancelan de las que se constituyen, novan, amplían, ratifican o mantienen para otra financiación.

8. Obligación de otorgar Carta de Pago. Una vez satisfechos íntegramente el principal, los intereses, la Comisión por Reembolso Anticipado cuando proceda, los gastos y las restantes cantidades exigibles, y conciliados los saldos de las Cuentas de la Operación, el Instituto otorgará la Carta de Pago dentro de los quince días hábiles siguientes.

9. Contenido y efectos. La Carta de Pago identificará el Préstamo, el Activo, la fecha de pago total y el saldo cero; declarará extinguidas las obligaciones financieras garantizadas; prestará el consentimiento necesario para cancelar las garantías de ese Préstamo; e identificará las obligaciones de origen que continúen por su propia fuente.

10. Límite del consentimiento. La Carta no extinguirá, cancelará, reducirá ni perjudicará las garantías que, en la misma unidad de acto o con ocasión de una Nueva Financiación, hayan sido constituidas, novadas, ampliadas, ratificadas o nuevamente afectadas para asegurar otro Préstamo o una Cofinanciación.

11. Operaciones de Cartera. Se otorgará una Carta de Pago por cada Préstamo individual totalmente reembolsado. La Carta correspondiente a un Activo no extinguirá los Préstamos, garantías o Compromisos de Cartera que continúen vigentes respecto de los restantes Activos.

12. Extinción de la Operación. La Operación se considerará extinguida cuando se haya pagado el Préstamo, liberado o nuevamente afectado el Fondo, cancelado o sustituido las garantías y cumplido los deberes de cierre. La cancelación no extingue las obligaciones de origen con plazo propio.

Artículo 58. Supuestos de vencimiento anticipado

1. Supuestos. El Instituto podrá declarar el vencimiento anticipado, previa intimación y plazo de subsanación cuando la naturaleza del incumplimiento lo permita, en los casos siguientes:

- a) Impago.** Falta de pago de principal, intereses, gastos, amortización obligatoria o importes de restauración vencidos.
- b) Información falsa.** Falsedad, omisión o inexactitud esencial sobre independencia, Precio de Adquisición, Aportación de Capital Propio, ausencia de retorno pactado, explotación, garantías o cumplimiento.
- c) Destino y caja.** Desviación de fondos, rentas, Cuentas de la Operación o Fondo de Reposición.

- d) Título y protección.** Pérdida o resolución imputable del título de suelo, descalificación, renta superior al Módulo o incumplimiento grave del régimen de protección y acceso.
 - e) Garantías y seguros.** Pérdida de rango, constitución de cargas no autorizadas, falta de perfección, deterioro no remediado o ausencia de seguros esenciales.
 - f) Fondo y restauración.** Déficit esencial y persistente del Fondo de Reposición o incumplimiento de las medidas de restauración del LTV Total y las Coberturas.
 - g) Cambios no autorizados.** Transmisión de Control, transmisión del Activo, fusión, escisión, liquidación o modificación esencial sin consentimiento.
 - h) Insolvencia.** Concurso, liquidación, embargo o procedimiento que comprometa materialmente el Activo, la explotación o las garantías.
 - i) DNSH y Etiquetado Climático.** Falsedad esencial de la documentación ambiental; pérdida material y no subsanada de las condiciones DNSH o energéticas determinantes de la elegibilidad; alteración no autorizada del Campo de Intervención o del Coeficiente Climático; u obstrucción de las comprobaciones correspondientes.
 - j) Cumplimiento general.** Incumplimiento esencial de prevención del blanqueo, sanciones financieras, antifraude, obligaciones fiscales, laborales, ambientales o de información.
 - k) Invalidez.** Nulidad, ineficacia o impugnación fundada del Cambio de Control Elegible cuando el Préstamo sea Bullet, de una adquisición determinante de las fuentes y usos, del Préstamo, de una garantía esencial o de una autorización determinante.
 - l) Gestión incompatible.** Falta de subsanación, dentro del plazo fijado por el Instituto, de cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 25.6, incluida la permanencia de un Contrato de Gestión que permita al Grupo Transmisor conservar o recuperar el Control efectivo o comprometa materialmente el régimen de protección, las cuentas o la información.
- 2. Hechos que no son incumplimiento.** La ausencia de una nueva financiación, la denegación de otro Préstamo, la falta de un nuevo Cambio de Control Elegible o la decisión de acudir a otro financiador no constituyen por sí mismas incumplimiento. El Préstamo deberá, no obstante, pagarse íntegramente en la fecha prevista.
- 3. Materialidad.** Los supuestos se interpretarán atendiendo a su materialidad, capacidad de subsanación y efecto sobre la recuperabilidad, salvo impago, fraude, desviación de fondos, cambio de control no autorizado o pérdida esencial de garantías.
- 4. Motivación.** La declaración identificará el supuesto, los hechos, el plazo de subsanación, el importe exigible y los efectos. No limitará las responsabilidades legales derivadas de dolo, fraude o ilícitos.

Artículo 59. Efectos, medidas y ejecución

- 1. Medidas previas.** Antes del vencimiento anticipado, cuando sea razonable, el Instituto podrá exigir información reforzada, retención de caja, aportaciones, amortización, sustitución de gestor, refuerzo de garantías, plan de venta o refinanciación y otras medidas de preservación.
- 2. Vencimiento.** Declarado el vencimiento, serán exigibles el principal, los intereses, los gastos y las demás cantidades. El Instituto podrá aplicar saldos, bloquear pagos, reclamar apoyos y ejecutar garantías.
- 3. Orden de recuperación.** La ejecución preservará, cuando sea económicamente razonable y jurídicamente exigible, la continuidad del arrendamiento asequible y las obras indispensables para conservar el valor del Activo.

4. Administrador o gestor sustituto. El Instituto podrá ejercer las facultades de sustitución previstas en las garantías y contratos esenciales para proteger rentas, ocupación, mantenimiento y cumplimiento hasta la venta, refinanciación o regularización.

5. Cesión o movilización de la exposición. El Instituto podrá transmitir, movilizar, titular o permitir la participación de terceros en el crédito y sus garantías conforme al artículo 70. El adquirente quedará sujeto a las limitaciones del título, de la protección y de los arrendamientos y la cesión no alterará las condiciones económicas de la Sociedad Tenedora.

6. No renuncia. La demora, tolerancia, negociación o ejercicio parcial de derechos no constituirán renuncia. La renuncia deberá ser expresa, escrita y limitada a su objeto.

Artículo 60. Control externo, conservación documental, datos y antifraude

1. Control externo. La Sociedad Tenedora se someterá a las comprobaciones del Instituto, del Banco de España, de auditores, de las autoridades nacionales y de la Unión Europea y de los restantes órganos competentes por razón del origen de los recursos. El control podrá alcanzar la elegibilidad, el DNSH, el Etiquetado Climático, el destino de los fondos, la ausencia de doble financiación, la Conformidad de Mercado y el cumplimiento contractual.

2. Auditoría. Las cuentas anuales y el estado del Fondo de Reposición serán auditados. El Instituto podrá exigir procedimientos acordados sobre ocupación, rentas, gastos, Transacciones Elegibles, asignaciones de Cartera o procedencia de fondos.

3. Conservación. La Sociedad Tenedora conservará la documentación financiera, jurídica, técnica, ambiental y de Etiquetado Climático durante diez años desde la extinción de la Operación o durante el plazo superior exigible. El Instituto conservará por igual período el expediente de crédito, de Conformidad de Mercado y de Validación Ambiental.

4. Protección de datos. Los datos personales serán tratados por el Instituto para tramitar, evaluar, formalizar, seguir y controlar las Operaciones y cumplir obligaciones legales, conforme al Reglamento (UE) 2016/679 y a la Ley Orgánica 3/2018. Podrán comunicarse a autoridades, registros, Administraciones de vivienda y la Central de Información de Riesgos en los casos legalmente previstos.

5. Prevención del blanqueo. La identificación del Titular Real, la diligencia debida y la procedencia de los fondos se mantendrán actualizadas durante toda la Operación. La falta de información suficiente impedirá el desembolso, la autorización de cambios y cualquier Nueva Financiación.

6. Antifraude, doble financiación y sanciones. La constatación de fraude, corrupción, conflicto de interés no gestionado, doble financiación, incumplimiento de sanciones financieras o manipulación de la evidencia ambiental dará lugar a las medidas contractuales y legales procedentes.

7. Acceso electrónico. La documentación se facilitará en soporte electrónico verificable y, cuando proceda, mediante acceso a los sistemas de gestión y a las Cuentas de la Operación, respetando la confidencialidad y el secreto empresarial.

TÍTULO IX. OPERACIONES DE CARTERA

Artículo 61. Principios y estructura de la Operación de Cartera

- 1. Ámbito.** Podrá tramitarse como Operación de Cartera la financiación coordinada de varios Activos controlados o que vayan a ser controlados por un mismo Grupo de Control, con independencia de que hayan sido adquiridos en bloque, individualmente o con anterioridad.
- 2. Disciplina de Activo.** Cada Activo Integrante tendrá su propia Sociedad Tenedora, Préstamo, Perfil, Valor de Referencia, LTV Total, Coberturas, Fondo, garantía, Validación Ambiental, Decisión de Crédito y Carta de Pago.
- 3. Vías de acceso.** Un Activo Integrante podrá solicitar un Amortizante sin cambio de Control. Solo podrá solicitar un Bullet cuando su Sociedad Tenedora haya sido objeto de un Cambio de Control Elegible y su título cumpla el artículo 10. La elegibilidad de un Activo no se trasladará a otro.
- 4. Solicitud marco.** Se presentará una solicitud marco de Cartera acompañada de un anexo individual completo por Activo. El Instituto podrá aprobar, excluir, reducir o condicionar cada Préstamo separadamente.
- 5. Evaluación agregada.** La Cartera añadirá análisis de diversificación, concentración, liquidez, vencimientos, soporte, gestión y contagio, sin permitir promedio o compensación de incumplimientos individuales.

Artículo 62. Sociedad Matriz y Grupo de Control de la Cartera

- 1. Sociedad Matriz.** La Sociedad Matriz controlará las Sociedades Tenedoras, asumirá los Compromisos de Cartera y podrá prestar garantías y soporte, pero no será prestataria de los Préstamos individuales.
- 2. Grupo de Control.** Se evaluará la solvencia, experiencia, gobierno, liquidez, concentración, capacidad de soporte, cumplimiento y procedencia de fondos del grupo. Cuando la Cartera se adquiriera, se evaluará además al Grupo Adquirente.
- 3. Estructura de Control.** El organigrama identificará cada Sociedad Tenedora, las participaciones, los Titulares Reales, los pactos, la gestión y cualquier derecho que pueda alterar el Control o la independencia de un Cambio de Control Elegible.
- 4. Soporte.** Los compromisos de aportación, liquidez o cobertura de déficits serán determinados, exigibles y compatibles con la naturaleza sin recurso de cada Préstamo. No permitirán trasladar indiscriminadamente caja o Fondo entre Activos.
- 5. Operaciones vinculadas.** Los contratos de gestión, servicios, financiación o seguros intragrupo se celebrarán en Condiciones de Plena Competencia y serán transparentes para el Instituto y los cofinanciadores.

Artículo 63. Constitución de la Cartera, adquisiciones y asignación de valor

- 1. Carteras preexistentes.** La Cartera podrá estar integrada por Activos ya controlados por el grupo y solicitar Préstamos Amortizantes sin una adquisición común. En tal caso, cada Valor de Referencia se basará en la Tasación conforme al artículo 16.

2. Adquisición de Cartera. Cuando exista una adquisición conjunta, el expediente identificará el precio global, la deuda, la caja, los activos excluidos y la metodología de asignación a cada Activo.

3. Bullet por Activo. La adquisición conjunta solo habilitará un Bullet para los Activos cuyas Sociedades Tenedoras hayan experimentado un Cambio de Control Elegible y cuya Vida Remanente sea de al menos cuarenta años completos. La asignación de un precio no suplirá esas condiciones.

4. Asignación. El Precio de Adquisición se asignará mediante una metodología reproducible y coherente con la Tasación, el NOI, el Cap Rate de Mercado, la deuda, la caja y las condiciones jurídicas de cada Activo. No se utilizará la asignación para elevar artificialmente un Valor de Referencia Bullet.

5. Independencia. Cuando la Cartera se adquiera, el Informe de Transmisión analizará la independencia, el proceso de venta, la ausencia de retorno pactado y las fuentes y usos. En una Cartera preexistente no se exigirá una ficción transaccional.

6. Activos procedentes de otras Modalidades. Cada Activo aplicará individualmente los artículos 12 o 13. El TNR de la Modalidad III deberá extinguirse; el TNR pendiente de la Modalidad I, cuando subsista, se computará en el LTV Total del Activo correspondiente.

Artículo 64. Préstamos, precio y límites de la Cartera

1. Préstamos individuales. Cada Sociedad Tenedora formalizará un Préstamo propio. La Cartera no generará un principal global indistinto ni permitirá trasladar deuda entre Activos.

2. Perfil. Cada Activo podrá tener Perfil Amortizante o Bullet conforme a su propia vía de acceso. El vencimiento de un Préstamo no se modificará para igualarlo al de los demás, salvo que resulte prudente y se apruebe desde el origen.

3. Precio. Cada Préstamo tendrá Tipo Contractual y Comisión por Reembolso Anticipado propios, determinados por su plazo, Perfil, riesgo, garantías y recuperación. Las condiciones de una Cofinanciación podrán coordinarse sin eliminar la formación individual del precio.

4. Límites individuales. Cada Activo cumplirá el LTV Total, la Aportación de Capital Propio, las Coberturas, el Fondo y las garantías. El excedente de uno no compensará el déficit de otro.

5. Límites agregados. El Acuerdo de Aprobación fijará, cuando proceda, límites agregados de principal, LTV Total, Cobertura, concentración por localización, suelo, administración, gestor, vencimiento y mayor Activo.

6. Límite Global. La reserva y el consumo se calcularán por la suma de los Préstamos individuales aprobados, sin perjuicio de la conciliación neta cuando sustituyan financiaciones anteriores del Instituto.

Artículo 65. Garantías, cuentas y flujos de Cartera

1. Garantías individuales. Cada Sociedad Tenedora constituirá las garantías de los artículos 32 a 35 sobre su Activo, rentas, cuentas, seguros e indemnizaciones.

2. Prenda de participaciones. La Sociedad Matriz pignorará a favor del Instituto las participaciones de las Sociedades Tenedoras. La documentación preverá las liberaciones, sustituciones y reconstituciones necesarias para una Transmisión de Control consentida, una adquisición autorizada o una Nueva Financiación aprobada.

3. Cuenta matriz. Podrá existir una cuenta de tesorería de la Sociedad Matriz para recibir excedentes distribuibles, nunca Fondos de Reposición ni importes necesarios para gastos, Servicio de la Deuda Sénior Total o restauración de un Activo.

4. Prohibición de compensación. Los saldos y garantías de un Activo no se aplicarán al Servicio de la Deuda Sénior Total de otro salvo ejecución de garantías de la Sociedad Matriz o mecanismo de soporte expresamente pactado que no vacíe la disciplina individual.

5. Coberturas de soporte. Las aportaciones de la Sociedad Matriz podrán dirigirse al Activo deficitario y quedarán subordinadas. Su disponibilidad no permitirá ignorar un incumplimiento individual persistente.

Artículo 66. Compromisos y seguimiento de Cartera

1. Compromisos mínimos. El Acuerdo de Aprobación fijará límites de concentración, endeudamiento, liquidez, Distribuciones, vencimientos, operaciones vinculadas, cambios de gestores y disposiciones de Activos.

2. Información consolidada. La Sociedad Matriz remitirá información trimestral y anual consolidada, conciliada con cada Sociedad Tenedora, con desglose de NOI, Coberturas, LTV Total, senda amortizante, Fondo de Reposición, deuda, caja, vencimientos, Validación Ambiental y cumplimiento.

3. Pruebas de estrés. El seguimiento incluirá escenarios simultáneos de caída de ocupación, aumento de morosidad y gastos, expansión del Cap Rate de Mercado, retraso de transacciones, concentración de vencimientos y necesidades de reposición.

4. Distribuciones de la Matriz. No procederán Distribuciones de la Sociedad Matriz si alguna Sociedad Tenedora incumple el Servicio de la Deuda Sénior Total, el Fondo de Reposición, el LTV Total, las Coberturas o un plan de restauración, salvo dispensa expresa y limitada.

5. Incorporaciones. La entrada de nuevos Activos en la estructura exigirá solicitud, determinación individual de la vía de acceso y del Perfil, Validación Ambiental, Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado y Decisión de Crédito, así como revisión de los Compromisos de Cartera. No será una disposición bajo un compromiso preexistente.

6. Salidas. La salida de un Activo exigirá cancelación o sustitución de su Préstamo, cumplimiento del precio de liberación y comprobación de que la Cartera remanente conserva los límites. Cancelado totalmente el Préstamo del Activo, su Fondo de Reposición se liberará conforme al artículo 31, salvo que quede nuevamente afecto a otra financiación expresamente formalizada.

Artículo 67. Incumplimientos, remedios y coordinación por Activo en la Cartera

1. Incumplimiento individual. El incumplimiento de una Sociedad Tenedora o de un Activo afectará, en primer término, a su Préstamo y a sus garantías. No producirá automáticamente el vencimiento de los restantes Préstamos salvo que exista contagio material, incumplimiento de un Compromiso de Cartera, garantía cruzada expresamente aprobada o causa específicamente pactada.

2. Incumplimiento de Cartera. El incumplimiento de los límites de concentración, liquidez, Distribuciones, soporte, información, gobierno o Control de la Sociedad Matriz podrá activar retención de caja, aportaciones, suspensión de incorporaciones, venta de Activos, refuerzo de garantías o vencimiento de los Préstamos afectados, conforme al Acuerdo de Aprobación.

3. Sin compensación. El excedente de valor, Cobertura, Fondo o caja de un Activo no subsanará el déficit de otro, salvo aplicación expresamente permitida de un mecanismo de Cartera que respete la disciplina individual de cada Préstamo.

4. Remedios calibrados. El Instituto procurará que los remedios sean proporcionales a la causa, magnitud y duración del riesgo y eviten contagios innecesarios, sin renunciar a la recuperación agregada, al cumplimiento de los Compromisos de Cartera ni al derecho a ejecutar las garantías de la Sociedad Matriz o de las Sociedades Tenedoras afectadas.

5. Activos procedentes de la Modalidad I. Cada Activo identificará individualmente el estado de su TNR. Cuando permanezca vivo, se aplicarán el artículo 12, el LTV Total y el acuerdo de continuidad y coordinación, sin compensación con otros Activos.

6. Activos procedentes de la Modalidad III. Cada Activo acreditará la extinción íntegra de su TNR antes del desembolso conforme al artículo 13. La falta de extinción en un Activo no podrá compensarse con los restantes.

7. Operaciones posteriores. Cada venta, adquisición, incorporación, sustitución o Nueva Financiación posterior se sujetará a las reglas generales de este Documento. El Préstamo Amortizante no exigirá cambio de Control; el Bullet exigirá un nuevo Cambio de Control Elegible. La existencia de una Cartera no convierte al Instituto en financiador permanente de su rotación.

8. Solicitud marco y decisiones individuales. La Cartera podrá presentarse mediante una solicitud marco acompañada de un anexo individual completo por cada Activo, una Decisión de Crédito por cada Préstamo y un Acuerdo conjunto que incorpore los Compromisos de Cartera.

9. Ausencia de compromiso futuro. La aprobación de la Operación de Cartera no obliga al Instituto a financiar nuevas adquisiciones, sustituir Préstamos vencidos, mantener el volumen agregado, admitir nuevos Activos ni conservar las condiciones económicas de la Cartera.

TÍTULO X. COORDINACIÓN CON OTROS APOYOS Y DISPOSICIONES FINALES

Artículo 68. Cofinanciación, otros apoyos y financiadores

1. Diseño para la Cofinanciación. La Modalidad II está concebida para que el Instituto pueda financiar directamente y en solitario o participar junto con entidades de crédito comerciales y otros financiadores de mercado. La Cofinanciación persigue complementar y movilizar capacidad privada, sin intermediación ni delegación de la Decisión de Crédito del Instituto.

2. Autonomía de los financiadores. Cada financiador adoptará su propia decisión, asumirá su participación y riesgo y documentará su precio y condiciones. La aprobación de uno no obligará a los demás ni generará derecho a que el Instituto cubra importes retirados o denegados por un tercero.

3. Límites agregados. La suma del Préstamo, del TNR pendiente de la Modalidad I y de la Deuda Sénior Adicional Computable respetará el LTV Total. Las Coberturas se calcularán sobre el Servicio de la Deuda Sénior Total.

4. Rango y garantías. Las garantías podrán compartirse en igualdad de rango o distribuirse de otra forma expresamente aprobada cuando las diferencias de rango, riesgo, precio y recuperación sean transparentes y conformes con el mercado. Se formalizará un acuerdo entre acreedores

cuando sea necesario para regular mayorías, pagos, bloqueos, ejecución, aplicación de cobros y sustitución de financiadores.

5. Condiciones de mercado. Las condiciones de los cofinanciadores constituirán evidencia relevante para la Conformidad de Mercado. Cualquier diferencia favorable o desfavorable al Instituto deberá justificarse por diferencias objetivas de riesgo, plazo, servicio, garantía, compromiso o recuperación.

6. Otros apoyos públicos. La existencia de suelo cedido, subvenciones, ventajas fiscales o ayudas al inquilino no reducirá automáticamente el Tipo Contractual. El expediente identificará los apoyos, evitará doble cómputo y solo reflejará sus efectos cuando modifiquen objetivamente el riesgo o los componentes del precio.

7. Financiación subordinada. La Cofinanciación sénior podrá coexistir con financiación subordinada expresamente aceptada. Esta quedará pospuesta en pago y garantías, no computará como capital propio y no podrá amortizarse o remunerarse mientras exista una restricción de Distribuciones.

8. Coordinación administrativa. El Instituto podrá suscribir convenios o protocolos con Administraciones y entidades financieras para intercambio de información, tramitación coordinada y estandarización documental, sin comprometer la aprobación de Operaciones ni alterar la responsabilidad de cada financiador.

Artículo 69. Interpretación, comunicaciones y publicidad

1. Interpretación. Corresponde al Instituto interpretar este Documento en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de las potestades de los órganos jurisdiccionales, supervisores y Administraciones competentes.

2. Criterios generales. Los criterios interpretativos de alcance general que afecten a la elegibilidad, al precio, a la documentación o al procedimiento se publicarán. No podrán alterar retroactivamente un Préstamo formalizado.

3. Comunicaciones. Las comunicaciones se practicarán por medios electrónicos en las direcciones designadas. La Sociedad Tenedora mantendrá actualizados sus datos y los de sus representantes.

4. Idioma. La documentación contractual se formalizará en castellano, sin perjuicio de versiones en otras lenguas oficiales. En caso de discrepancia, prevalecerá la versión identificada como contractual.

5. Publicidad institucional y origen de los fondos. El Instituto podrá publicar información agregada sobre volumen, Activos, viviendas, zonas, perfiles, vencimientos, Campos de Intervención, Coeficientes Climáticos y resultados, respetando la confidencialidad y la protección de datos. La Sociedad Tenedora cumplirá las obligaciones de publicidad del origen de los recursos que resulten aplicables al programa España Crece.

6. Nulidad parcial. La invalidez de una cláusula no afectará al resto del Documento cuando pueda mantenerse su finalidad. La cláusula se sustituirá por la solución válida más próxima a su función económica y jurídica.

7. Transparencia de la formación del precio. El Instituto publicará la estructura general de formación del Tipo Contractual, la definición de sus cuatro componentes y las comisiones y gastos generales aplicables. No estará obligado a publicar modelos internos, curvas de financiación

propias, parámetros de pérdida, objetivos de remuneración del capital ni información comercial, prudencial o metodológica reservada.

Artículo 70. Cesión, movilización y participación en el crédito

- 1. Cesión por el Instituto.** El Instituto podrá ceder, movilizar, titular o permitir la participación de terceros en el Préstamo cuando lo permita la ley y el contrato, sin alterar las obligaciones de la Sociedad Tenedora ni la protección del Activo.
- 2. Continuidad de condiciones.** La cesión no modificará el Tipo Contractual, el plazo, las Coberturas, el Fondo, las obligaciones de origen ni los derechos de subsanación.
- 3. Información.** La Sociedad Tenedora prestará la colaboración razonable para la cesión y será informada cuando resulte legal o contractualmente exigible.
- 4. Confidencialidad y datos.** La transmisión de información se limitará a lo necesario y respetará las obligaciones de confidencialidad, protección de datos y secreto bancario.

Artículo 71. Ley aplicable y jurisdicción

- 1. Ley aplicable.** El Documento, el Acuerdo de Aprobación, el contrato y las garantías se registrarán por el Derecho español, sin perjuicio de las normas administrativas y de la Unión Europea que resulten aplicables.
- 2. Jurisdicción.** Las controversias contractuales se someterán a la jurisdicción que corresponda conforme a la naturaleza de la relación y a lo pactado válidamente en el contrato. Las cuestiones relativas a actos administrativos, ayudas o Recuperación se someterán al orden jurisdiccional competente.

Artículo 72. Entrada en vigor, modificaciones y Anexos

- 1. Entrada en vigor.** Este Documento entrará en vigor en la fecha que determine el acuerdo de aprobación y será aplicable a las solicitudes presentadas desde la apertura de la Modalidad II.
- 2. Modificaciones generales.** El órgano competente podrá modificar el Documento por razones normativas, prudenciales, de mercado, operativas o de evaluación. Las modificaciones se publicarán con su fecha de efecto.
- 3. Operaciones formalizadas.** Las modificaciones no alterarán los derechos y obligaciones de los Préstamos formalizados salvo que la norma aplicable lo exija o las partes acuerden su incorporación. Sí se aplicarán a toda Nueva Financiación y a las nuevas Fechas de Fijación.
- 4. Anexos.** Los Anexos forman parte integrante del Documento. Los modelos puramente operativos podrán actualizarse sin alterar las condiciones sustantivas, con publicación de la versión vigente.
- 5. Prelación.** En caso de contradicción, prevalecerá el articulado sobre los Anexos, salvo que el propio artículo atribuya al Anexo la determinación técnica de una magnitud.

ANEXO I. MAGNITUDES, FÓRMULAS Y CONVENCIONES ECONÓMICAS

1. Convenciones generales

1. Moneda y períodos. Todas las magnitudes se expresarán en euros y las tasas en términos anuales, salvo indicación distinta. Los cálculos deberán ser reproducibles y coherentes con el modelo financiero aprobado.

2. Deuda sénior. Las referencias al Préstamo se ampliarán a la Deuda Sénior Adicional Computable y al Servicio de la Deuda Sénior Total cuando exista Cofinanciación u otra deuda sénior autorizada.

3. Principio de prudencia. Cuando existan varias magnitudes posibles se utilizará la más prudente, sin compensar déficits de un Activo con excedentes de otro.

2. NOI de Entrada y NOI de Referencia

1. NOI de Entrada. Mientras no existan doce meses completos de explotación, será el menor entre el NOI anualizado del período disponible —nunca inferior a tres meses completos—, el NOI estabilizado normalizado, el NOI del Plan de Negocio y el NOI prudencialmente ajustado por el Instituto.

2. NOI de Referencia. Desde que existan doce meses completos, será el menor entre el NOI del último ejercicio cerrado, el NOI anualizado de los cuatro trimestres anteriores y el NOI prudencialmente ajustado.

3. Ajustes. Se excluirán ingresos extraordinarios y se normalizarán vacancia, morosidad, incentivos, gastos, operaciones vinculadas y cualquier desviación no sostenible.

3. Valor de Referencia

1. Préstamo Amortizante. $V_A = T$, donde T es la Tasación prudencial vigente.

2. Préstamo Bullet. $V_B = \min(T, P_A)$, donde P_A es el Precio de Adquisición del Cambio de Control Elegible, conciliado y ajustado por deuda, caja, activos excluidos, aportaciones y Distribuciones posteriores.

3. Cartera. El Valor de Referencia se determinará por Activo Integrante y Perfil. La suma de valores no corregirá un incumplimiento individual.

4. Deuda Agregada Computable y LTV Total

1. Deuda Agregada Computable. $D = P_{ICO} + B_{TNR} + D_{adic}$, donde P_{ICO} es el principal vivo o incondicionalmente disponible del Préstamo; B_{TNR} , el TNR pendiente de la Modalidad I; y D_{adic} , la Deuda Sénior Adicional Computable, incluida la Cofinanciación. La Disposición de Reequilibrio comprometida consumirá Límite Global desde la aprobación, pero solo se incorporará a D cuando pase a ser disponible y el TNR haya quedado extinguido.

2. LTV Total. $LTV_{Total} = D / V$, siendo V el Valor de Referencia del Perfil. En el origen y durante la senda contractual no podrá exceder del setenta y cinco por ciento.

3. LTV Actualizado. $LTV_{Act} = D_{viva} / V_{prudencial_actualizado}$. Se utilizará para el seguimiento y las medidas de restauración.

4. Disposición de Reequilibrio. El importe comprometido se reservará en el Límite Global desde el Acuerdo de Aprobación. Mientras permanezca condicionado no se incluirá en D; al pasar a ser disponible, sustituirá económicamente al TNR ya extinguido y se comprobarán de nuevo el LTV Total, las Coberturas y las restantes condiciones de disponibilidad.

5. Aportación de Capital Propio

1. Bullet. $E_B \geq 0,25 \times P_A$. La aportación deberá haber quedado efectivamente a riesgo en el Cambio de Control Elegible y mantenerse hasta el desembolso.

2. Amortizante. $E_A = V_A - D$. Deberá cumplirse $E_A \geq 0,25 \times V_A$. En consecuencia, la Deuda Agregada Computable podrá alcanzar, en su caso, el 75 % del Valor de Referencia, sin perjuicio de las Coberturas y del Análisis de Riesgos.

3. Aportación Puente. No se sumará a E_A o E_B para alcanzar los mínimos. Su eventual reembolso quedará sujeto a la Disposición de Reequilibrio y a una nueva comprobación de los ratios.

6. Coberturas

1. Bullet. $CI_t = (NOI_t - Dot_t) / Intereses_Sénior_t \geq 1,25$ para cada anualidad t de la senda base.

2. Amortizante. $CSD_t = (NOI_t - Dot_t) / Servicio_Deuda_Sénior_Total_t \geq 1,25$ para cada anualidad t.

3. TNR de Modalidad I. No se incluirá en el servicio ordinario mientras no tenga pagos programados, pero se modelará un escenario contingente de exigibilidad.

7. Tipo Contractual y Comisión por Reembolso Anticipado

1. Tipo Contractual. $i = CF + CA + PE + CC$, donde CF es el Coste de Financiación del ICO; CA, los Costes Administrativos; PE, la Pérdida Esperada; y CC, el Coste de Capital.

2. Coste de ruptura. $CR = \max\{0; VA_{FC} - VA_{FR} + C_{ext}\}$, donde VA_{FC} es el valor actual de los flujos contractuales pendientes atribuibles al importe reembolsado; VA_{FR} , el valor actual de los flujos de reasignación o sustitución de los recursos durante el plazo residual; y C_{ext} , los costes externos reales de cancelación o modificación de coberturas específicamente vinculadas.

3. Comisión. La Comisión por Reembolso Anticipado será igual a CR. Los valores actuales se calcularán con curvas observables y parámetros coherentes con la fecha, moneda, plazo residual y perfil de pagos. No se incluirán margen futuro, lucro cesante, costes evitados, Pérdida Esperada no incurrida o Coste de Capital liberado.

4. Información. La liquidación identificará el importe reembolsado, la fecha, el plazo residual, las curvas, los flujos comparados, C_{ext} y el resultado. Cuando CR sea cero, la comisión será cero.

8. Cuota del Préstamo Amortizante

1. Cuota inicial. Para principal P, tipo mensual r y n mensualidades, $Q = P \times r / [1 - (1 + r)^{-n}]$. El plazo n no excederá de trescientas treinta y seis mensualidades.

2. Actualización anual. La nueva cuota será la mayor entre la cuota anterior actualizada por la tasa legalmente aplicable a la renta y la cuota necesaria para amortizar el saldo en el plazo remanente.

3. Amortización positiva. Cada cuota cubrirá los intereses y reducirá principal. No se permitirá amortización negativa. La última cuota se ajustará al saldo efectivo y la actualización podrá anticipar el vencimiento sin Comisión por Reembolso Anticipado.

9. Saldo Teórico del Fondo de Reposición

1. Saldo. $ST_t = ST_{t-1} + Dot_t + Rend_t - Obras_t$, considerando únicamente obras elegibles ejecutadas, pagadas y certificadas.

2. Regularización. El déficit será la diferencia positiva entre ST_t y el saldo efectivo. No se compensará con caja libre, salvo aportación efectiva a la Cuenta del Fondo.

10. Magnitudes de Cartera

1. Agregación. Las magnitudes agregadas se obtendrán sumando numeradores y denominadores homogéneos, sin utilizar promedios simples que oculten el incumplimiento individual.

2. LTV agregado. $LTV_C = \Sigma D_i / \Sigma V_i$, sin perjuicio del límite individual de cada Activo.

3. Cobertura agregada. $CSD_C = \Sigma (NOI_i - Dot_i) / \Sigma Servicio_Sénior_i$, sin perjuicio de la Cobertura individual.

11. Vida de Referencia, Vida Remanente y Cola Limpia

1. Vida de Referencia. En los títulos temporales terminará en la fecha de extinción o reversión jurídicamente vigente; en pleno dominio, en el septuagésimo quinto aniversario de la Fecha de Puesta en Explotación. La Vida Remanente será el período entre la fecha de cálculo y dicho término. Las prórrogas no otorgadas o no plenamente eficaces no se computarán.

2. Cola Limpia. Los cinco años anteriores al término de la Vida de Referencia deberán quedar libres de principal vivo de Préstamos de la Modalidad II y de las garantías constituidas exclusivamente para asegurarlos. Cualquier exigencia más restrictiva del título prevalecerá.

3. Bullet. En la Solicitud Admisible la Vida Remanente deberá ser de al menos cuarenta años completos, tanto en títulos temporales como en pleno dominio.

4. Amortizante. El plazo será el menor entre veintiocho años y el período disponible hasta el inicio de la Cola Limpia, sin perjuicio de las reducciones adicionales que resulten del título, las Coberturas, la vida útil técnica y el Análisis de Riesgos.

ANEXO II. MODELO DE SOLICITUD INDIVIDUAL

El modelo oficial se publicará en la sede electrónica del Instituto. La presentación de este formulario no constituye oferta vinculante ni reserva definitiva de Límite Global.

A. Identificación de la solicitud

Campo	Información
Número de expediente	
Fecha y hora de presentación	

Campo	Información
Vía de acceso	☐ Modalidad I ☐ Modalidad III ☐ Préstamo anterior de Modalidad II ☐ Financiación de terceros / recursos propios ☐ Adquisición ☐ Activo Equivalente ☐ Operación de Cartera
Perfil solicitado	☐ Préstamo Amortizante ☐ Préstamo Bullet
Importe solicitado	
Fecha prevista de cierre	

B. Sociedad Tenedora y Grupo de Control

Campo	Información
Sociedad Tenedora: denominación, NIF y domicilio	
Objeto social y fecha de constitución	
Régimen fiscal	☐ General ☐ SOCIMI ☐ Entidad dedicada al arrendamiento ☐ Otro
Adquirente, cuando exista	
Grupo de Control / sociedad dominante	
Titular Real	
Experiencia en vivienda en alquiler	
Gestor del Activo y Contrato de Gestión	
Calificación ESMA o, en su defecto, calificación interna del ICO	

C. Vía de acceso y, cuando proceda, adquisición o Cambio de Control Elegible

Campo	Información
Transmitente y Grupo Transmitente	
Estructura de la transacción	☐ Compraventa de participaciones ☐ Fusión ☐ Aportación ☐ Asset deal ☐ Otra
Precio de participaciones o del Activo	
Deuda asumida, refinanciada o cancelada	

Campo	Información
Caja y activos excluidos	
Contraprestación aplazada o contingente	
Precio de Adquisición resultante	
Aportación de Capital Propio: 25 % del Precio de Adquisición en Bullet / 25 % del Valor de Referencia en Amortizante	
Financiación subordinada adicional, sin cómputo como capital propio	
Proceso de formación del precio	
Independencia hasta Titulares Reales	
Ausencia de Operación con Retorno Pactado	☐ Declarada ☐ Documentada
Aportación Puente de Cierre, cuando proceda	
Disposición inicial del Préstamo	
Disposición de Reequilibrio condicionada	

D. Activo y explotación

Campo	Información
Denominación y localización	
Número de viviendas y anejos	
Modalidad de suelo	☐ Cesión demanial ☐ Derecho de superficie ☐ Pleno dominio
Fecha de Puesta en Explotación	
Vida de Referencia y Cola Limpia	Término de la Vida de Referencia: _____ Inicio de la Cola Limpia: _____ En pleno dominio, la Vida de Referencia termina en el 75.º aniversario de la Fecha de Puesta en Explotación.
Calificación y Módulo	
Historial de ocupación disponible	

Campo	Información
Renta bruta anual	
Gastos de explotación	
NOI de Entrada o NOI de Referencia	
Tasación	
Precio de Adquisición, cuando exista	
Valor de Referencia	

E. DNSH y Etiquetado Climático

Campo	Información
Régimen de acreditación	☐ Validación previa del instrumento: incorporación por referencia (Modalidad I / II / III) ☐ Primera Validación Ambiental
Actuación Originaria	☐ Nueva construcción ☐ Rehabilitación
Campo de Intervención	☐ 025 ter ☐ 025 bis
Coefficiente Climático	☐ 40 % como mínimo ☐ 100 %
Objetivo energético	
Validación Ambiental / Modalidad y expediente de origen	
Documentación ambiental	☐ Identificación y trazabilidad de Validación previa ☐ Expediente completo del Anexo XII

F. Condiciones financieras

Concepto	Dato
Principal solicitado	
TNR pendiente de la Modalidad I	
Deuda Sénior Adicional Computable, incluida Cofinanciación	
Deuda Agregada Computable	
LTV Total solicitado	
NOI de Entrada o de Referencia	
Cobertura mínima en toda la senda base	

Concepto	Dato
Coste de Financiación del ICO estimado (uso del Instituto)	
Costes Administrativos estimados (uso del Instituto)	
Pérdida Esperada y Coste de Capital estimados (uso del Instituto)	
Tipo Contractual y Conformidad de Mercado (uso del Instituto)	
Financiación Precedente, fuentes y usos del cierre	
Aportación Puente de Cierre	
Disposición inicial	
Disposición de Reequilibrio	
LTV Total inicial, con TNR vivo	
LTV Total posterior a la Condonación	

G. Fondo de Reposición y garantías

Campo	Información
Coste de Construcción de Referencia	
Año de Explotación	
Saldo Teórico	
Saldo efectivo	
Déficit y plan de regularización	
Obras vencidas o próximas	
Garantía Hipotecaria propuesta	
Prendas y cesiones	
Seguros	
Autorizaciones administrativas	

H. Declaración y firma

Los firmantes declaran que la información es completa y veraz; que la vía de acceso y el Perfil solicitados se han identificado correctamente; que, cuando exista una adquisición o un Cambio de Control Elegible, son reales, se celebran en Condiciones de Plena Competencia y no incorporan una Operación con Retorno Pactado; que la procedencia de fondos está acreditada; y que la solicitud no obliga al Instituto a conceder el Préstamo.

Lugar y fecha

Firmante, cargo y firma electrónica

ANEXO III. MODELO DE SOLICITUD DE OPERACIÓN DE CARTERA

A. Datos de la Cartera

Campo	Información
Denominación de la Cartera	
Sociedad Matriz	
Grupo de Control y Titular Real	
Número de Activos Integrantes	
Número total de viviendas	
Precio de Adquisición global	
Principal agregado solicitado	
Fecha prevista de cierre	
Gestor o gestores	

B. Cuadro individual de Activos Integrantes

N.º	Sociedad Tenedora	Localización / Zona	Viviendas	Precio asignado	Tasación	Perfil	Principal
1							
2							
3							
...							

C. DNSH y Etiquetado Climático por Activo Integrante

N.º	Actuación Originaria	Régimen ambiental	Campo / Coeficiente	Validación / expediente de origen
1		☐ Referencia Primera validación	☐	
2		☐ Referencia Primera validación	☐	
3		☐ Referencia Primera validación	☐	
...		☐ Referencia Primera validación	☐	

D. Diversificación y vencimientos

Dimensión	Distribución y concentración máxima
Activo Integrante	
Mercado local / ámbito geográfico	
Modalidad de suelo	
Administración concedente	
Gestor del Activo	
Año de vencimiento	
Perfil Bullet / Amortizante	

E. Magnitudes agregadas

Magnitud	Resultado	Límite propuesto
LTV Total agregado		
Cobertura agregada		
Liquidez mínima		
Principal del mayor Activo / principal agregado		
Valor del mayor Activo / valor agregado		
Concentración de vencimientos		

F. Garantías y Compromisos de Cartera

Elemento	Propuesta
Prenda de participaciones de las Sociedades Tenedoras	
Compromiso de aportación de la Sociedad Matriz	
Límites de Distribución	
Límites de incorporación y salida de Activos	
Cuenta matriz y reglas de tesorería	
Información consolidada	
Mecanismos de subsanación y venta de Activos	

G. Declaración

La Sociedad Matriz y cada Sociedad Tenedora declaran la veracidad de los datos, la independencia de la transacción global, la asignación razonable del precio, la inexistencia de mecanismos destinados a desplazar artificialmente valor o deuda entre Activos Integrantes y el cumplimiento individual del DNSH y del Etiquetado Climático por todos los Activos financiados.

ANEXO IV. METODOLOGÍA DE FORMACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS

- 1. Principio.** El Tipo Contractual se determinará individualmente para cada Préstamo mediante la suma del Coste de Financiación del ICO, los Costes Administrativos, la Pérdida Esperada y el Coste de Capital imputables a la Operación.
- 2. Componentes.** Cada componente se expresará como una tasa anual equivalente sobre el saldo esperado del Préstamo. Su suma determinará el Tipo Contractual.

Componente	Contenido
Coste de Financiación del ICO	Coste marginal de financiación, liquidez y cobertura correspondiente al plazo y al perfil del Préstamo.
Costes Administrativos	Costes anualizados de originación, evaluación, formalización, gestión, seguimiento, información, control y recuperación.
Pérdida Esperada	Coste crediticio esperado según calificación, probabilidad de incumplimiento, exposición, pérdida en caso de incumplimiento, garantías y recuperaciones.

Componente	Contenido
Coste de Capital	Remuneración del capital económico y regulatorio asignado al Préstamo.
Tipo Contractual	Suma de los cuatro componentes anteriores, expresada como tipo anual sobre el saldo esperado del Préstamo.

3. Sin índice, suelo ni techo. El Tipo Contractual no se determinará mediante la adición de un margen a un índice o referencia financiera externa y no quedará sujeto a un tipo mínimo o máximo predeterminado. Los rendimientos soberanos y las restantes referencias financieras podrán utilizarse únicamente como elementos de contraste en la comprobación de Conformidad de Mercado.

Parámetro	Regla
Determinación	Individualmente para cada Préstamo en la Fecha de Fijación.
Fórmula	Coste de Financiación del ICO + Costes Administrativos + Pérdida Esperada + Coste de Capital.
Índices y referencias externas	No se añade un margen a un índice externo ni existe un suelo o techo predeterminado. Las referencias de mercado, incluidas las soberanas, solo operan como contraste.
Conformidad de Mercado	Comprobación ex ante de la Operación en su conjunto; si no puede excluirse una ventaja, se revisan los componentes o las condiciones y, en último término, se deniega.
Estabilidad temporal	Tipo fijo durante toda la vida del Préstamo. Cada Nueva Financiación tendrá un Tipo Contractual propio.

4. Riesgo y garantía. La calidad de la garantía, el LTV Total, las Coberturas, el plazo, el Perfil de Préstamo, la calidad crediticia, la concentración y la recuperación se reflejarán en la Pérdida Esperada y en el Coste de Capital. No existirá un ajuste fijo automático por zona, modalidad de suelo o clase de garantía.

5. Conformidad de Mercado. El resultado se someterá a la comprobación del artículo 46. Cuando la información disponible no permita excluir una ventaja económica, el Instituto revisará las estimaciones de los componentes o reforzará las restantes condiciones; si aun así no pudiera acreditarse la Conformidad de Mercado, denegará la Operación.

6. Trazabilidad. El expediente conservará la versión de la metodología, los datos utilizados, el valor de cada componente, el Tipo Contractual resultante y la conclusión de Conformidad de Mercado.

ANEXO V. CUADRO DE CONDICIONES ECONÓMICAS

Concepto	Condición general
Prestataria	Sociedad Tenedora de objeto exclusivo, constituida en España; el Grupo de Control se evalúa separadamente.
Vía de acceso	Préstamo Amortizante: acceso general sin cambio de Control. Préstamo Bullet: Cambio de Control Elegible dentro de tres años y Vida Remanente de al menos cuarenta años completos, cualquiera que sea la modalidad de suelo. En ambos casos, Decisión de Crédito favorable.
Préstamo Bullet	7 años; solo tras Cambio de Control Elegible dentro de tres años; Vida Remanente de al menos 40 años completos; elegible sobre cesión demanial, derecho de superficie o pleno dominio; intereses periódicos; principal al vencimiento; LTV Total máximo 75 %; Cobertura de Intereses $\geq 1,25$; capital propio mínimo 25 % del Precio de Adquisición.
Préstamo Amortizante	Hasta 28 años; acceso general sin adquisición o cambio de Control; cuota plenamente amortizante sin amortización negativa; LTV Total máximo 75 %; Cobertura del Servicio de la Deuda $\geq 1,25$ en cada anualidad base; capital económico mínimo 25 % del Valor de Referencia.
Valor de Referencia	Amortizante: Tasación prudencial vigente. Bullet: menor entre Tasación y Precio de Adquisición del Cambio de Control Elegible.
Componentes del Tipo Contractual	Coste de Financiación del ICO + Costes Administrativos + Pérdida Esperada + Coste de Capital
Índices y suelos	Sin indexación, margen fijo ni suelo o techo predeterminado; las referencias externas solo operan como contraste de mercado

Concepto	Condición general
Tipo Contractual	Suma de los cuatro componentes, fija durante toda la vida del Préstamo y sujeta a comprobación ex ante de Conformidad de Mercado
Comprobación de ayuda	Si el paquete contractual pudiera conferir una ventaja, se revisan los componentes, se refuerzan las condiciones o se deniega la Operación
Prima de promoción	No aplicable en la Modalidad II
Comisiones	Apertura, estudio, disponibilidad y no disposición: 0 %. Reembolso anticipado: Comisión igual al coste de ruptura positivo, real y documentado.
Cancelación anticipada	Pago del principal, intereses y Comisión por Reembolso Anticipado cuando exista coste de ruptura; Carta de Pago en quince días hábiles tras la conciliación.
Interés de demora	Tipo aplicable + 2 puntos porcentuales
DNSH y Etiquetado Climático	Validación única por Activo y Actuación Originaria: incorporación por referencia si existe Validación Ambiental favorable en la Modalidad I, II o III; primera validación solo en su ausencia; 025 ter y coeficiente mínimo del 40 % para nueva construcción; 025 bis y 100 % para rehabilitación; acreditación Activo por Activo en Carteras
Fondo de Reposición	1,12 % anual del Coste de Construcción de Referencia desde el Año 8 al 49; 0,37 % desde el Año 50; cuenta restringida y pignorada durante el Préstamo; liberación del remanente al cancelarlo
Garantías	Hipoteca de primer rango, prendas de rentas y cuentas, seguros e indemnizaciones; sin recurso ordinario con excepciones

Concepto	Condición general
Vida de Referencia y Cola Limpia	Títulos temporales: Vida de Referencia hasta la extinción o reversión. Pleno dominio: Vida de Referencia de 75 años desde la Fecha de Puesta en Explotación. En todos los casos, los cinco años finales constituyen la Cola Limpia y el título podrá exigir una cancelación anterior.
Financiación futura	No comprometida. Cada Nueva Financiación exige solicitud, evaluación, Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado, aprobación y contrato propios. El Amortizante no exige cambio de Control; un nuevo Bullet exige un nuevo Cambio de Control Elegible.
Acceso desde la Modalidad I con Aportación Puente	La disposición inicial respeta el LTV Total incluyendo el TNR pendiente. La Aportación Puente cubre el desfase de cierre y solo podrá reembolsarse mediante la Disposición de Reequilibrio después de la Carta de Pago de la Modalidad I y del cumplimiento de todas las ratios.

ANEXO VI. DECLARACIONES RESPONSABLES

A. Sociedad Tenedora, Grupo de Control y, cuando exista, Adquirente

- 1. Constitución y objeto.** La Sociedad Tenedora está válidamente constituida, tiene domicilio social en España, objeto exclusivo compatible con la Operación y capacidad para ser titular y explotar el Activo.
- 2. Control e identificación.** Se identifica la cadena de Control de la Sociedad Tenedora y del Grupo de Control hasta el Titular Real y, cuando exista una adquisición, la del Adquirente. No existen pactos, derechos o estructuras no comunicados que alteren dichas cadenas.
- 3. Honorabilidad.** La Sociedad Tenedora, el Grupo de Control, sus administradores y Titulares Reales y, cuando exista, el Adquirente y el Grupo Adquirente no se hallan incurso en prohibiciones, sanciones o circunstancias incompatibles con la Operación.
- 4. Solvencia.** La información financiera entregada es completa, refleja razonablemente la situación económica y no omite pasivos, garantías, litigios o compromisos materiales.

B. Vía de acceso, Cambio de Control Elegible e independencia

- 1. Vía de acceso.** La solicitud identifica correctamente si se trata de un Préstamo Amortizante de acceso general o de un Préstamo Bullet. Cuando exista una adquisición o un Cambio de Control Elegible, la operación responde a una transmisión efectiva y produce un desplazamiento económico real.

2. Independencia. Cuando se solicite un Bullet, el Grupo Adquirente es independiente del anterior Grupo de Control. No existe relación de grupo, vinculación, pacto de sindicación, actuación concertada, identidad de Titular Real ni otro vínculo que desvirtúe la independencia. Esta declaración no será exigible al Amortizante por la mera continuidad del Control.

3. Plena competencia. Cuando exista adquisición o Cambio de Control Elegible, el Precio de Adquisición y las restantes condiciones se han negociado en Condiciones de Plena Competencia. La vía Amortizante sin adquisición no requiere declarar un precio inexistente.

4. Ausencia de retorno. Cuando exista adquisición o Cambio de Control Elegible, no hay Operación con Retorno Pactado, promesa de recompra, opción cruzada, garantía del Transmitedor, financiación circular ni mecanismo equivalente que permita devolver el Control o el riesgo económico al anterior Grupo de Control.

5. Información íntegra. Cuando exista una adquisición o un Cambio de Control Elegible, se han comunicado al Instituto todos los contratos, anexos, side letters, ajustes de precio, earn-outs, garantías, financiación de vendedor, pactos parasociales y acuerdos de gestión relacionados. En los restantes casos, se ha comunicado toda la documentación relevante para la vía Amortizante.

C. Fondos, prevención del blanqueo y sanciones

1. Procedencia de fondos. La Aportación de Capital Propio, la Aportación Puente de Cierre cuando exista y los restantes fondos utilizados proceden de fuentes lícitas, identificadas y documentadas.

2. Capital a riesgo. En el Bullet, la Aportación de Capital Propio asciende como mínimo al veinticinco por ciento del Precio de Adquisición. En el Amortizante, el capital económico mantenido asciende como mínimo al veinticinco por ciento del Valor de Referencia. No están financiados ni garantizados sobre el Activo, las Cuentas o las participaciones.

3. Aportación Puente de Cierre. Cuando exista, es adicional al capital mínimo, procede de fondos lícitos del Adquirente o del Grupo de Control, no tiene naturaleza de deuda, no está financiada ni garantizada sobre el Activo, las participaciones o las Cuentas y no podrá reembolsarse hasta que se cumplan las condiciones de la Disposición de Reequilibrio.

4. Sanciones financieras. Ninguna persona interviniente ni fuente de fondos está sujeta a medidas restrictivas que impidan la Operación o el desembolso.

5. Cooperación. Los declarantes se comprometen a aportar las aclaraciones y evidencias adicionales que exijan las medidas de diligencia debida.

D. Activo, protección y explotación

1. Régimen de protección. El Activo mantiene vigente la calificación, el destino al arrendamiento asequible, los límites de renta y las obligaciones de acceso, uso, transmisión y conservación aplicables.

2. Título de suelo. El título de suelo es válido y subsistente; las autorizaciones necesarias para la financiación, las garantías y, cuando exista, la adquisición o el Cambio de Control Elegible han sido obtenidas o se obtendrán como Condiciones Precedentes.

3. Explotación. Los datos de ocupación, rentas, morosidad, gastos y NOI entregados coinciden con los registros de la Sociedad Tenedora y no excluyen hechos materiales.

4. Estado técnico. El libro del edificio, el Calendario de Reposición, las inspecciones, las incidencias y las obras pendientes se han comunicado íntegramente.

5. Fondo de Reposición. El saldo, los movimientos, las disposiciones y el Saldo Teórico del Fondo de Reposición se han calculado y declarado de forma completa.

E. DNSH y Etiquetado Climático

1. Vía ambiental. La solicitud identifica correctamente si el Activo dispone de una Validación Ambiental favorable previa en cualquiera de las Modalidades o si debe obtenerla por primera vez conforme al artículo 9.

2. Validación Ambiental previa. Cuando se marque esta vía, el Activo y la Actuación Originaria coinciden con los del expediente identificado de la Modalidad I, II o III, cuya Validación Ambiental favorable permanece vigente y se incorpora por referencia sin nueva evaluación.

3. Primera Validación Ambiental. Cuando no exista una Validación Ambiental previa del instrumento, el Activo cumple el DNSH, se adscribe al Campo de Intervención declarado, alcanza el objetivo energético exigible y tiene el Coeficiente Climático correspondiente.

4. Evidencia. En la incorporación por referencia, la identificación del expediente y los parámetros de la Validación Ambiental previa son completos y trazables. En la primera validación, los certificados, cálculos, informes, declaraciones y justificantes del Anexo XII son completos, auténticos y se refieren al Activo financiado.

5. Cartera. En una Operación de Cartera, todos los Activos Integrantes financiados disponen individualmente de una Validación Ambiental favorable, incorporada por referencia o emitida por primera vez, y cumplen el DNSH y el Etiquetado Climático; no se ha utilizado muestreo, promedio ni compensación entre ellos.

F. Financiación, mercado y ausencia de ayuda

1. Financiación Precedente. Se identifica toda deuda y carga sobre el Activo, las participaciones y las Cuentas de la Operación, así como su mecanismo de cancelación o subordinación en el cierre.

2. Condiciones de mercado. Los declarantes conocen que el Tipo Contractual resultará de la suma del Coste de Financiación del ICO, los Costes Administrativos, la Pérdida Esperada y el Coste de Capital; que no estará vinculado a un índice ni sujeto a un suelo o techo predeterminado; y que el Instituto podrá revisar las estimaciones de dichos componentes o ajustar el importe, el plazo, las garantías o las restantes condiciones para excluir cualquier ayuda de Estado.

3. Ausencia de derecho. La presentación de la solicitud, la vía de acceso, un Cambio de Control Elegible, una adquisición, la existencia de otra financiación del Instituto o cualquier comunicación previa no generan derecho ni expectativa a la aprobación del Préstamo.

4. Financiación futura. La aprobación del Préstamo no compromete una Nueva Financiación al vencimiento ni reserva Límite Global para ella.

G. Datos y firma

Los firmantes autorizan las comprobaciones legalmente procedentes y declaran que toda la información aportada es completa, exacta y vigente. Se obligan a comunicar sin demora cualquier variación material anterior al desembolso o durante la vida del Préstamo.

Declarante	Nombre y cargo	Lugar y fecha	Firma electrónica
Sociedad Tenedora			
Adquirente, cuando exista			
Sociedad Matriz, en su caso			

ANEXO VII. CALENDARIO Y METODOLOGÍA DEL FONDO DE REPOSICIÓN

1. Tarifa ordinaria

1. Primer período. Durante los Años de Explotación 1 a 7 no existirá Dotación de Reposición mínima por este Documento, salvo que el título de suelo, el Calendario de Reposición, el informe técnico o el Acuerdo de Aprobación exijan una aportación anterior.

2. Período principal. Desde el Año de Explotación 8 hasta el 49, ambos inclusive, la Dotación de Reposición anual será el 1,12 % del Coste de Construcción de Referencia actualizado.

3. Período final. Desde el Año de Explotación 50 hasta el término del Horizonte Técnico de Reposición, la Dotación de Reposición anual será el 0,37 % del Coste de Construcción de Referencia actualizado.

Años de Explotación	Tarifa anual mínima	Finalidad dominante	Control
1-7	0 %, salvo exigencia específica	Garantías de obra, mantenimiento ordinario y primeras incidencias	Libro del edificio, Acuerdo de Aprobación y vigencia del Préstamo
8-49	1,12 %	Grandes reparaciones, instalaciones y ciclos de renovación intermedia	Dotación anual y Calendario de Reposición
50-fin	0,37 %	Reposiciones residuales necesarias durante el Préstamo y compatibles con la Vida Remanente y la Cola Limpia	Dotación anual, Horizonte Técnico de Reposición, Vida Remanente y Cola Limpia y, en títulos temporales, proximidad de la reversión

2. Actualización y cálculo

1. Base actualizada. El Coste de Construcción de Referencia se actualizará desde su fecha de valor por el índice oficial de costes de construcción residencial que publique el organismo

competente. A falta temporal de publicación se aplicará el último dato disponible, con regularización posterior.

2. Prorratio. La Dotación de Reposición se devengará diariamente y se ingresará con periodicidad mensual o trimestral, según establezca el contrato.

3. Rendimiento de la cuenta. Los rendimientos netos de la Cuenta del Fondo se integrarán en el Fondo de Reposición y reducirán el importe necesario para alcanzar el Saldo Teórico, sin minorar la Dotación de Reposición ordinaria salvo previsión expresa del Acuerdo de Aprobación.

4. Saldo Teórico. El Saldo Teórico resultará de acumular las Dotaciones de Reposición y los rendimientos netos, menos las disposiciones autorizadas, ejecutadas y certificadas. La fórmula se contiene en el Anexo I.

5. Déficit. Cuando el saldo efectivo sea inferior al Saldo Teórico, la diferencia se cubrirá conforme a la regla de regularización del artículo 30 antes de realizar Distribuciones.

3. Calendario técnico y usos elegibles

1. Contenido mínimo. El Calendario de Reposición identificará, por anualidades o ventanas técnicas, los elementos, su vida útil, el coste actualizado, la prioridad, la fecha límite y la evidencia de ejecución.

2. Usos elegibles. Podrán atenderse, entre otros, fachadas y cubiertas; impermeabilización; ascensores; instalaciones eléctricas, térmicas, hidráulicas y de protección contra incendios; sistemas de generación renovable; urbanización interior; carpinterías; elementos comunes; y reposiciones necesarias para conservar la habitabilidad, la seguridad y la eficiencia del Activo.

3. Usos excluidos. No se financiarán gastos ordinarios de explotación, reparaciones menores recurrentes, mejoras de lujo, Distribuciones, tributos no vinculados a la obra, sanciones ni inversiones ajenas al Activo.

4. Mejoras. Las mejoras que excedan de la mera reposición podrán financiarse con el Fondo cuando reduzcan el coste total de ciclo de vida, respondan a una obligación normativa o sean necesarias para preservar el valor, siempre que el Instituto las autorice.

5. Contratación. Las obras se contratarán en condiciones de mercado, con trazabilidad de ofertas y ausencia de conflictos. Las operaciones vinculadas requerirán comparación suficiente y autorización cuando así lo establezca el contrato.

4. Calendario alternativo

1. Propuesta técnica. El Solicitante podrá proponer un calendario alternativo apoyado en el libro del edificio y en informe técnico independiente, con proyección anual hasta el término del Horizonte Técnico de Reposición.

2. Condiciones. El calendario alternativo deberá cubrir todos los ciclos de reposición, conservar un saldo mínimo suficiente, no diferir costes vencidos y demostrar que su valor actualizado no es inferior al de la tarifa ordinaria.

3. Suelo mínimo. Salvo justificación técnica reforzada, la Dotación de Reposición anual del calendario alternativo no podrá ser inferior al 60 % de la tarifa ordinaria aplicable en cada período.

4. Revisión. El Instituto podrá exigir la vuelta a la tarifa ordinaria o la revisión del calendario cuando aparezcan desviaciones, obras no previstas, deterioro material o insuficiencia de saldo.

5. Certificación anual

Dato	Contenido mínimo
Coste de Construcción de Referencia	Base histórica, fecha, índice de actualización y base actualizada
Dotación del ejercicio	Tarifa, devengo, ingresos y retrasos
Saldo del Fondo	Saldo inicial, ingresos, rendimientos, disposiciones y saldo final
Saldo Teórico	Cálculo reproducible y diferencia frente al saldo efectivo
Obras	Obras previstas, contratadas, ejecutadas, certificadas y pendientes
Próximos cinco años	Necesidades, costes y suficiencia prevista
Conclusión	Cumplimiento, déficit y medidas de regularización

6. Liberación al extinguirse el Préstamo

1. Cancelación total. Pagado íntegramente el Préstamo y atendidas las obras vencidas, gastos y responsabilidades pendientes frente al Instituto, se cancelarán la prenda y las restricciones contractuales sobre la Cuenta del Fondo.

2. Libre disposición. El saldo remanente quedará a libre disposición de la Sociedad Tenedora. No existirá obligación de transferirlo, mantenerlo restringido ni afectarlo al financiador sustituto.

3. Nueva financiación del Instituto. Si en unidad de acto se formaliza una Nueva Financiación de la Modalidad II, el saldo podrá permanecer en la Cuenta del Fondo, pero quedará sujeto a una nueva prenda y a una nueva afectación expresamente documentadas como Condiciones Precedentes del nuevo Préstamo.

ANEXO VIII. CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE TRANSMISIÓN O CAMBIO DE CONTROL

1. Partes, Control e independencia

1. Partes. Identificación completa del Transmisor, del Adquirente, de la Sociedad Tenedora y de sus respectivos grupos.

2. Cadena de Control. Organigramas antes y después del cierre, participaciones, derechos de voto, pactos parasociales y Titulares Reales.

3. Independencia. Análisis de ausencia de relación de grupo, vinculación, actuación concertada, coincidencia de Titular Real o dependencia económica que impida considerar al Adquirente Grupo Independiente.

4. Conflictos. Relaciones comerciales, de gestión, financiación, coinversión o asesoramiento existentes entre ambos grupos durante los cinco años anteriores y las previstas después del cierre.

2. Estructura y términos de la adquisición o del Cambio de Control Elegible

1. Documento principal. Contrato de compraventa, fusión, aportación o negocio equivalente, con todos sus anexos y modificaciones.

2. Objeto. Porcentaje adquirido, derechos económicos y políticos, activos y pasivos incluidos, fecha económica y condiciones de cierre.

3. Precio. Precio fijo, ajustes, contraprestaciones aplazadas o contingentes, deuda asumida, caja, capital circulante y otros elementos necesarios para conciliar el Precio de Adquisición.

4. Retorno pactado. Declaración y análisis específico sobre recompra, opciones, garantías, financiación de vendedor, earn-outs ligados a la devolución del Control y otros mecanismos de retorno.

5. Proceso competitivo. Descripción del proceso de venta, asesores, número de interesados, ofertas recibidas y criterios de selección. La ausencia de subasta no impide la elegibilidad, pero exigirá evidencia suficiente de Condiciones de Plena Competencia.

3. Precio de Adquisición, cuando exista, y financiación del cierre

1. Conciliación. Puente entre el valor de empresa, el valor de las participaciones y el Precio de Adquisición conforme a la definición del artículo 2.

2. Asignación. En una Cartera, metodología y cuadro de asignación del precio global a cada Activo Integrante, con contraste frente a NOI, Cap Rate de Mercado, Tasación y deuda.

3. Fondos propios. Importe, origen, titularidad y calendario de la Aportación de Capital Propio y, cuando exista, de la Aportación Puente de Cierre, con extractos, compromisos, flujos del cierre y condiciones de la Disposición de Reequilibrio.

4. Deuda. Financiación solicitada al Instituto, Financiación Precedente, deuda subordinada, financiación de vendedor y cualquier otra fuente.

5. Fuentes y usos. Cuadro completo de fuentes y usos, incluidas cancelaciones, impuestos, gastos, reservas, caja mínima y remanentes.

4. Activo, explotación y situación técnica

1. Descripción. Localización, viviendas y anejos, modalidad y título de suelo, régimen de protección, Módulo, Fecha de Puesta en Explotación, Horizonte Técnico de Reposición, Vida de Referencia, Vida Remanente, Cola Limpia y, cuando exista un título temporal, Plazo Remanente del Título.

2. Explotación. Rentas, ocupación, morosidad, rotación, gastos, NOI y NOI de Entrada o NOI de Referencia de los tres últimos ejercicios o desde la Fecha de Puesta en Explotación cuando el historial sea menor.

3. Arrendamientos. Cuadro de contratos, vencimientos, bonificaciones, litigios, impagos, depósitos y cumplimiento del régimen de adjudicación.

4. Estado técnico. Libro del edificio, inspecciones, certificados, seguros, siniestros, reclamaciones, obras ejecutadas y patologías conocidas.

5. DNSH y Etiquetado Climático. Identificación del régimen ambiental; Actuación Originaria; Campo de Intervención; objetivo energético; Coeficiente Climático; Validación Ambiental; Modalidad, Operación y expediente de origen cuando exista una Validación previa; y, solo en su

ausencia, dossier completo del Anexo XII. En una Cartera se aportará el cuadro individual de todos los Activos Integrantes.

6. Reposición. Calendario de Reposición, Saldo Teórico, saldo efectivo, disposiciones, obras pendientes y déficit, con certificación independiente cuando proceda.

5. Garantías, autorizaciones y gestión

1. Cargas. Relación registral y contractual de hipotecas, prendas, embargos, limitaciones y derechos de terceros, con su tratamiento en el cierre.

2. Autorizaciones. Consentimientos de la Administración de suelo, de vivienda, de financiadores y de terceros necesarios para transmitir, financiar y constituir garantías.

3. Gestión. Identidad del Gestor del Activo, Contrato de Gestión vigente o propuesto, remuneración, duración, causas de resolución y continuidad tras el cierre.

4. Seguros. Pólizas vigentes, beneficiarios, coberturas, siniestros y endosos a favor del Instituto.

6. Conclusiones y anexos

1. Conclusión del asesor. Cuando exista una adquisición o un Cambio de Control Elegible, opinión motivada sobre su realidad, independencia, Condiciones de Plena Competencia, Precio de Adquisición, ausencia de retorno pactado y suficiencia documental. En una vía Amortizante sin adquisición, el informe se limitará a las cuestiones de titularidad, deuda, capital, destino y estructura que le sean aplicables.

2. Responsabilidad. La conclusión del asesor no vincula al Instituto ni sustituye la Decisión de Crédito, la Tasación o la Conformidad de Mercado.

3. Anexos. Se incorporarán los contratos, organigramas, certificaciones, informes técnicos y ambientales, fuentes y usos, evidencia bancaria, estados financieros, extractos registrales, autorizaciones, Validaciones Ambientales y declaraciones responsables.

ANEXO IX. CASUÍSTICA DE LAS VÍAS DE ACCESO Y DEL CAMBIO DE CONTROL ELEGIBLE

La tabla orienta la calificación inicial. La elegibilidad definitiva exige examinar el conjunto de hechos, contratos y relaciones económicas; ningún supuesto obliga al Instituto a aprobar el Préstamo.

Supuesto	Calificación inicial	Condiciones o efecto
Sociedad Tenedora estabilizada, sin adquisición ni cambio de Control	Amortizante potencialmente elegible	No habilita Bullet. Exige evaluación completa, capital del 25 %, LTV Total, Coberturas y Decisión de Crédito.
Préstamo anterior de la Modalidad II próximo al vencimiento	Amortizante potencialmente elegible	No exige nuevo cambio de Control. El nuevo Préstamo es autónomo y no existe derecho de refinanciación.

Supuesto	Calificación inicial	Condiciones o efecto
Activo procedente de la Modalidad I o III sin cambio de Control	Amortizante potencialmente elegible	Aplicación de la pasarela de origen; el TNR de III se extingue y el de I se trata conforme al artículo 12.
Cambio de Control a Grupo Independiente dentro de los tres años y Vida Remanente de al menos 40 años completos	Bullet potencialmente elegible	Exige Precio de Adquisición verificable, capital del 25 %, plena competencia, ausencia de retorno pactado y restantes condiciones.
Cambio de Control elegible y Activo en pleno dominio	Bullet o Amortizante, según las restantes condiciones	El Bullet será potencialmente elegible cuando la Vida Remanente, calculada sobre una Vida de Referencia de 75 años desde la Fecha de Puesta en Explotación, sea de al menos 40 años completos.
Cambio de Control elegible y Vida Remanente inferior a 40 años completos	Solo Amortizante, si puede amortizarse antes de la Cola Limpia	No cumple el requisito temporal del Bullet.
Cambio de Control independiente producido hace más de tres años	Solo Amortizante	El plazo de acceso al Bullet ha expirado.
Adquisición directa del Activo por una Sociedad Tenedora	Amortizante potencialmente elegible	No constituye por sí misma Cambio de Control Elegible de una Sociedad Tenedora para el Bullet.
Transmisión intragrupo o bajo el mismo Titular Real	Amortizante potencialmente elegible; no Bullet	No existe Grupo Independiente. La operación puede ser relevante para fuentes y usos, pero no habilita el Bullet.
Aumento de capital sin desplazamiento real del Control	Amortizante potencialmente elegible; no Bullet	No existe Cambio de Control Elegible.
Venta de participación minoritaria sin Control	Amortizante potencialmente elegible; no Bullet	No existe Cambio de Control Elegible.

Supuesto	Calificación inicial	Condiciones o efecto
Venta con recompra obligatoria, opciones cruzadas o fideicomiso temporal	No habilita Bullet	Constituye Operación con Retorno Pactado; el Amortizante solo podrá analizarse prescindiendo de esa supuesta habilitación.
Adquisición en bloque de una Cartera	Perfiles por Activo	Cada Activo puede acceder al Amortizante; el Bullet exige Cambio de Control Elegible y Vida Remanente de al menos 40 años completos en cada Sociedad Tenedora.
Transmisión durante la vida de un Préstamo	No origina por sí una Nueva Financiación	Requiere consentimiento. Una financiación posterior se somete a nueva solicitud; el cambio podrá servir para un Bullet futuro si cumple el artículo 10.
Ejecución de garantías por un tercero independiente	Amortizante potencialmente elegible; Bullet solo si cumple el artículo 10	Debe existir Control efectivo, capital suficiente, Vida Remanente de al menos 40 años completos y Análisis de Riesgos favorable para el Bullet.

ANEXO X. METODOLOGÍA DE CONFORMIDAD DE MERCADO

1. Principio y pruebas acumulativas

1. Principio. La Conformidad de Mercado exige acreditar que el Instituto actúa como lo haría un acreedor privado diligente en una operación comparable, atendidos el riesgo, la garantía, el plazo, la estructura y la recuperación.

2. Prueba estructural. El expediente verificará la vía de acceso y la elegibilidad del Perfil; la Aportación de Capital Propio; el LTV Total; las Coberturas; las garantías; y una estrategia de salida o amortización creíble. En un Bullet verificará además el Cambio de Control Elegible y las condiciones temporales del artículo 10.

3. Prueba de precio. El expediente acreditará separadamente el Coste de Financiación del ICO, los Costes Administrativos, la Pérdida Esperada y el Coste de Capital, el Tipo Contractual resultante y la comprobación de que el precio y las condiciones completas no confieren una ventaja económica.

4. Prueba de conducta crediticia. El Análisis de Riesgos, las condiciones, la documentación, las dispensas y el seguimiento deberán ser comparables a los que aplicaría un financiador de mercado y coherentes con la política interna del Instituto.

5. Carácter acumulativo. La superación de una prueba no compensa el incumplimiento de otra. La cobertura íntegra de costes no convierte en prudente una Operación estructuralmente débil, y una Operación prudente no puede formalizarse con un precio o unas condiciones que constituyan ayuda de Estado.

2. Comprobación de ausencia de ayuda de Estado

1. Precio de partida. La comprobación partirá del Tipo Contractual obtenido conforme al artículo 19, con identificación separada del Coste de Financiación del ICO, los Costes Administrativos, la Pérdida Esperada y el Coste de Capital.

2. Referencias de mercado. Se utilizarán, cuando resulten pertinentes y estén disponibles, la Comunicación 2008/C 14/02, el tipo base para España, las curvas de crédito, los préstamos y bonos comparables, las ofertas privadas y las condiciones observadas en financiaciones del residencial estabilizado.

3. Calificación externa. Cuando exista una calificación vigente emitida por una agencia registrada o certificada por ESMA, se utilizará como referencia de calidad crediticia, sin perjuicio del contraste con el Grupo de Control, el soporte y la evolución financiera posterior y, cuando exista una adquisición, con el Grupo Adquirente.

4. Calificación interna del Instituto. A falta de calificación externa ESMA, se utilizará la calificación interna del Instituto. Podrá asignarse a una Sociedad Tenedora de nueva creación mediante un enfoque basado en balance que incorpore el balance de apertura, los estados financieros pro forma, el Activo, los flujos, la estructura de capital, las garantías y los apoyos jurídicamente exigibles.

5. Garantías y recuperación. La comprobación atenderá al LTV Total, la calidad y ejecutabilidad de la Garantía Hipotecaria, las prendas, la Vida Remanente, la Cola Limpia y, cuando exista, el Plazo Remanente del Título, así como al régimen de protección, la liquidez del Activo, la subordinación y las recuperaciones previsibles.

6. Ausencia residual de calificación. Cuando la Sociedad Tenedora carezca de calificación externa y el Instituto no pueda asignar una calificación interna válida basada en balance, la Comunicación 2008/C 14/02 y, en su caso, su tratamiento especial de las empresas sin historial crediticio podrán utilizarse como referencias conservadoras de contraste. No operarán como un suelo automático del Tipo Contractual. Si la información disponible no permite formar una conclusión favorable de Conformidad de Mercado, la Operación deberá reforzarse o denegarse. La mera condición de vehículo de nueva creación no basta para activar esta consecuencia.

7. Resultado. La conclusión será favorable únicamente cuando el Tipo Contractual y las restantes condiciones excluyan una ventaja económica. Si no fuera así, el Instituto revisará las estimaciones de los componentes, reforzará las condiciones o denegará la Operación antes de la formalización.

3. Lista de comprobación del expediente

Bloque	Evidencia mínima	Conclusión
Vía y estructura	Perfil y vía de acceso; para Bullet, Cambio de Control Elegible, Informe de Transmisión, independencia, plena competencia y ausencia de retorno pactado	Cumple / no cumple
Capital	Aportación de Capital Propio, fuentes y usos, procedencia de fondos y, cuando proceda, Aportación Puente de Cierre y Disposición de Reequilibrio	Cumple / no cumple
Activo	Explotación, NOI de Entrada o NOI de Referencia, protección, modalidad y título de suelo, Vida de Referencia, Vida Remanente, Cola Limpia, Plazo Remanente del Título cuando exista, estado técnico, DNSH y Etiquetado Climático	Cumple / no cumple
Valor	Tasación; Valor de Referencia; y, para Bullet o adquisición, Precio de Adquisición y sensibilidades	Cumple / no cumple
Crédito	LTV Total, Coberturas, Plan de Negocio, salida, amortización y estrés	Cumple / no cumple
Garantías	Validez, rango, autorizaciones, ejecución y recuperación	Cumple / no cumple
Formación del precio	Coste de Financiación del ICO, Costes Administrativos, Pérdida Esperada, Coste de Capital y Tipo Contractual resultante	Tipo resultante

Bloque	Evidencia mínima	Conclusión
Ausencia de ayuda	Calificación ESMA o calificación interna del ICO, garantías, comparables, Comunicación 2008/C 14/02 y condiciones no monetarias	Favorable / desfavorable
Comparables	Préstamos y bonos comparables, comisiones y condiciones no monetarias	Coherente / no coherente
Gobernanza	Independencia de la función de riesgos, órgano competente, excepciones y motivación	Cumple / no cumple

4. Aplicación temporal y documentación

- 1. Nuevo Préstamo.** La Conformidad de Mercado se documentará antes de cada Acuerdo de Aprobación y se actualizará en la Fecha de Fijación.
- 2. Préstamo Amortizante.** Todo Préstamo Amortizante exigirá una verificación completa y separada del Tipo Contractual y de las condiciones económicas de su perfil, con independencia de que exista una adquisición o un cambio de Control.
- 3. Modificaciones.** Toda modificación material favorable a la Sociedad Tenedora exigirá comprobar que el paquete resultante permanece en condiciones de mercado.
- 4. Sin regularización retroactiva.** Una deficiencia de precio o de estructura no podrá subsanarse mediante una comprobación posterior al desembolso, sin perjuicio de las medidas correctoras y recuperaciones que procedan.
- 5. Memoria.** El expediente incluirá una memoria fechada y firmada que exponga los hechos, cálculos, comparables, juicios y conclusión final.

ANEXO XI. MATRIZ DE GARANTÍAS POR MODALIDAD DE SUELO

La matriz resume la arquitectura general. El Acuerdo de Aprobación y los documentos de garantía concretarán el objeto, rango, autorizaciones, responsabilidad, ejecución y reglas de liberación de cada Operación.

Modalidad	Objeto hipotecario	Naturaleza y autorizaciones	Incidencia en el precio y el riesgo	Garantías accesorias	Ejecución y término
Pleno dominio	Suelo, vuelo, anejos y elementos vinculados al Activo	Hipoteca civil de primer rango; podrá compartirse en igualdad de rango dentro de una estructura sénior expresamente aprobada; inscripción registral y autorizaciones derivadas de la protección cuando procedan	La calidad y recuperabilidad se reflejan en la Pérdida Esperada y el Coste de Capital; sin ajuste fijo predeterminado.	Prenda de rentas, Cuenta de Explotación, Cuenta del Fondo, seguros e indemnizaciones; prenda de participaciones cuando se exija	Ejecución hipotecaria civil, respetando la protección y los arrendamientos; sin reversión por título de suelo; vencimiento y cancelación antes de la Cola Limpia calculada sobre la Vida de Referencia de 75 años.
					Ejecución sobre el derecho y el vuelo durante el Plazo Remanente del Título; vencimiento y cancelación antes de la Cola Limpia y, en todo caso, cumpliment o de las exigencias de cancelación previa y de reversión del título.
Derecho de superficie civil	Derecho de superficie y propiedad temporal del vuelo, con sus anejos y facultades	Hipoteca civil de primer rango sobre el derecho; podrá compartirse en igualdad de rango dentro de una estructura sénior expresamente aprobada; suelo patrimonial y consentimiento del concedente cuando lo exija el título	El Plazo Remanente del Título y la ejecutabilidad se reflejan en la Pérdida Esperada y el Coste de Capital; sin ajuste fijo predeterminado.	Prendas de rentas y cuentas; seguros; indemnizaciones; derechos derivados del título; prenda de participaciones cuando se exija	

Modalidad	Objeto hipotecario	Naturaleza y autorizaciones	Incidencia en el precio y el riesgo	Garantías accesorias	Ejecución y término
Cesión demanial o derecho concesional	Derecho real administrativo o concesional hipotecable conforme al artículo 107.6.º de la Ley Hipotecaria	Hipoteca administrativa de primer rango sobre el derecho hipotecable; podrá compartirse en igualdad de rango cuando sea jurídicamente posible y se apruebe; autorización previa de la Administración concedente y cumplimiento del título	La complejidad administrativa y la recuperación se reflejan en la Pérdida Esperada y el Coste de Capital; sin ajuste fijo predeterminado.	Prenda de rentas y cuentas; seguros; indemnizaciones; derechos de reequilibrio o compensación; prenda de participaciones cuando se exija	Ejecución condicionada por el régimen administrativo, las autorizaciones y la continuidad del destino; vencimiento y cancelación antes de la Cola Limpia y de cualquier antelación superior exigida por el título.

1. Préstamo garantizado. La Garantía Hipotecaria asegurará exclusivamente el Préstamo vigente, sus intereses, costes y obligaciones accesorias.

2. Sin garantía de deuda futura indeterminada. La Garantía Hipotecaria no constituye compromiso de Nueva Financiación ni asegura automáticamente Préstamos futuros no identificados. Cada Nueva Financiación exigirá nueva hipoteca, ampliación o novación expresa, con las autorizaciones y el rango que procedan.

3. Responsabilidad hipotecaria. La escritura distribuirá la responsabilidad por principal, intereses ordinarios, demora, costas y gastos dentro de límites proporcionados. No se fijará una responsabilidad de máximo destinada a cubrir indiscriminadamente toda financiación futura.

4. Participaciones. En una Operación individual, la prenda de participaciones podrá exigirse por el Análisis de Riesgos. En una Operación de Cartera, la Sociedad Matriz pignorará las participaciones de cada Sociedad Tenedora conforme al artículo 65.

5. Autorizaciones y eficacia. La formalización y el desembolso quedarán sujetos a la obtención de todas las autorizaciones administrativas, societarias, registrales y contractuales necesarias y a la emisión de la opinión jurídica exigida por el Instituto.

ANEXO XII. DNSH, ETIQUETADO CLIMÁTICO Y DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

Este Anexo desarrolla el artículo 9 y distingue entre la incorporación por referencia de una Validación Ambiental previa y la primera Validación Ambiental de un Activo. La unidad de acreditación es el Activo y su Actuación Originaria, con independencia del Préstamo, la Modalidad o el titular. En una Operación de Cartera, la regla se aplica por separado a todos los Activos Integrantes.

1. Regla de Validación Ambiental única

1. Validación previa en cualquier Modalidad. No se repetirá la evaluación del DNSH ni del Etiquetado Climático cuando el mismo Activo y la misma Actuación Originaria ya dispongan de una Validación Ambiental favorable emitida en cualquiera de las Modalidades I, II o III. El expediente de la Modalidad II identificará la Modalidad, la Operación y el expediente de origen, comprobará únicamente la identidad y la trazabilidad e incorporará por referencia la Validación Ambiental, el Campo de Intervención, el objetivo energético y el Coeficiente Climático.

2. Primera Validación Ambiental. Solo el Activo que no disponga de una Validación Ambiental favorable previa dentro del instrumento requerirá una primera evaluación conforme a este Anexo. La documentación ambiental emitida por otro financiador, por un vendedor o por un titular anterior podrá utilizarse como evidencia, pero no sustituirá la Validación Ambiental del instrumento.

3. Cartera. En una Operación de Cartera se determinará el régimen de cada Activo Integrante: incorporación por referencia para los ya validados y primera Validación Ambiental para los restantes. No se admitirán validación por muestreo, declaración global ni compensación entre Activos. Solo podrán financiarse Activos con Validación Ambiental favorable; si los restantes no pueden excluirse separadamente, la Operación de Cartera será inelegible.

2. Primera validación: evaluación del principio DNSH

1. Seis objetivos. La evaluación atenderá a los efectos directos y a los efectos indirectos primarios razonablemente previsibles de la Actuación Originaria sobre 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.

2. Exclusiones. No serán elegibles las actividades ni los Activos excluidos por la normativa del programa España Crece o por el anexo aplicable de la Orden ECM/728/2026.

3. Residuos. Se acreditará la 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.

4. Demolición y materiales peligrosos. Se acreditarán la prevención de residuos, la demolición selectiva cuando proceda, la clasificación preferente en origen y la identificación y retirada segura de amianto y de otros materiales peligrosos por operadores autorizados.

5. Diseño circular. La documentación técnica justificará un 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 a un estándar equivalente cuando resulte aplicable.

6. Riesgo climático. Se aportará la evaluación de los riesgos climáticos físicos relevantes y de las medidas de adaptación proporcionadas incorporadas al Activo.

7. Equipos fósiles. No se considerará compatible la Actuación Originaria que haya financiado la adquisición, instalación o sustitución de calderas, equipos de producción térmica o sistemas de climatización alimentados por combustibles fósiles. En rehabilitación, la permanencia de una instalación preexistente no financiada deberá quedar motivada en el informe ambiental.

8. Cumplimiento legal. Se 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 aplicables.

3. Primera validación de nueva construcción: campo 025 ter

1. Objetivo energético. El edificio tendrá una demanda de energía primaria al menos un 20 % inferior al requisito nacional aplicable a los edificios de consumo de energía casi nulo. Salvo criterio técnico vinculante distinto, el consumo de energía primaria no renovable no excederá del 80 % del límite del apartado HE 0 del Documento Básico DB-HE aplicable por razón de la fecha de solicitud de la licencia.

2. Coeficiente. El Coeficiente Climático será, como mínimo, del 40 %.

3. Evidencia. Se aportarán el certificado o cálculo energético del proyecto, la justificación del Código Técnico de la Edificación, la línea de base aplicable a los edificios de consumo de energía casi nulo y el certificado de eficiencia energética del edificio terminado, suscrito por técnico competente y registrado ante la Administración autonómica.

4. Primera validación de rehabilitación: campo 025 bis

1. Objetivo energético. La rehabilitación integral producirá una reducción de al menos el 30 % del consumo de energía primaria no renovable respecto del estado anterior a la Actuación Originaria, calculada con una metodología homogénea antes y después.

2. Coeficiente. El Coeficiente Climático será del 100 %.

3. Evidencia. Se aportarán los certificados energéticos del estado inicial y del edificio terminado, la memoria técnica, el cálculo comparativo efectuado con el mismo programa reconocido y el registro del certificado final ante la Administración autonómica.

5. Documentación mínima para la primera validación por Activo

Bloque	Evidencia mínima
Identificación	Activo, Sociedad Tenedora, Actuación Originaria, licencia, fecha de terminación y técnico responsable
Vía de comprobación	Validación Ambiental previa del instrumento —Modalidad, Operación, expediente y fecha— o primera Validación Ambiental; trazabilidad del expediente de origen cuando proceda
Energía	Cuando no exista Validación previa: campo de Intervención, línea de base, objetivo, certificados energéticos y Coeficiente Climático
DNSH	Cuando no exista Validación previa: lista de control sobre los seis objetivos, firmada por técnico competente o experto independiente
Residuos y circularidad	Cuando no exista Validación previa: plan, certificados de gestión, porcentajes de valorización, demolición selectiva y justificación de diseño circular
Amianto y contaminación	Cuando no exista Validación previa: informes de identificación, retirada y gestión por empresas autorizadas; materiales y suelos contaminados, en su caso
Riesgo climático	Cuando no exista Validación previa: evaluación de riesgos físicos y medidas de adaptación

Bloque	Evidencia mínima
Equipos térmicos	Cuando no exista Validación previa: certificación de sistemas instalados y ausencia de equipos fósiles financiados
Conclusión	Incorporación por referencia de la Validación Ambiental previa o primera Validación Ambiental fechada, firmada y referida expresamente al Activo financiado

6. Validación y resultado

1. Emisor. La Validación Ambiental podrá ser emitida por el Instituto o por un experto técnico independiente aceptado por este. La intervención de un experto no desplaza la responsabilidad del Instituto sobre la elegibilidad de la Operación.

2. Resultado binario. La conclusión será favorable o desfavorable para cada Activo. No se admitirán compensaciones económicas, garantías adicionales ni un mayor tipo de interés para subsanar el incumplimiento ambiental.

3. Condición precedente. Antes del desembolso deberá constar, para cada Activo, la incorporación por referencia de una Validación Ambiental favorable previa emitida en cualquiera de las Modalidades o, cuando no exista, una primera Validación Ambiental favorable.

4. Cambios posteriores. Toda modificación material de las instalaciones, del uso, de la envolvente o de los sistemas energéticos que pueda afectar a las condiciones ambientales deberá comunicarse al Instituto. La comunicación no reabrirá la Validación Ambiental de la Actuación Originaria ya examinada; una actuación nueva y distinta quedará sometida, en su caso, a su normativa y validación propias. La nueva obra no se financiará con cargo a la Modalidad II.

7. Matriz ambiental de Operaciones de Cartera

N.º	Activo / Sociedad Tenedora	Actuación Originaria	Campo	Coefficiente	Vía y resultado (R/P; F/D)
1					
2					
3					
...					