



Instrumento de financiación para vivienda asequible en régimen de alquiler

Modalidad III

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

ANTECEDENTES

I. El Instituto de Crédito Oficial, E.P.E. (en adelante, «el Instituto» o «el ICO») es una entidad pública empresarial de las previstas en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, adscrita al Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, que tiene naturaleza jurídica de entidad de crédito conforme a la disposición adicional sexta del Real Decreto-ley 12/1995, de 28 de diciembre, y a sus Estatutos, aprobados por el Real Decreto 706/1999, de 30 de abril. En tal condición, el Instituto está sujeto a la normativa de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito y, en particular, al Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, y a la supervisión del Banco de España. En su condición de entidad financiera promocional del Estado, el Instituto tiene por finalidad el sostenimiento y la promoción de las actividades económicas que contribuyan al crecimiento y a la mejora de la distribución de la riqueza nacional, atendiendo con carácter prioritario a aquellas que, por su trascendencia social, merezcan su fomento.

II. La producción de vivienda asequible en régimen de alquiler presenta en España un fallo de mercado documentado: la rentabilidad de la promoción sobre su coste de producción (Yield on Cost) queda, en la generalidad de las localizaciones tensionadas, por debajo de la rentabilidad que el mercado exige al Activo estabilizado (Cap Rate going-in) incrementada en la prima de promoción, aun cuando el suelo se ceda de forma gratuita. El instrumento responde a ese fallo concentrando la ayuda pública en la fase de promoción, mediante un componente no reembolsable dimensionado ex ante contra la brecha de rentabilidad de cada Operación, y otorgando a precio de mercado toda la financiación restante. La Modalidad I ordena ese apoyo durante la promoción; la Modalidad II financia la tenencia de Activos estabilizados mediante un Préstamo Amortizante de acceso general y un Préstamo Bullet sujeto a sus requisitos específicos. Existe, sin embargo, un segmento creciente de operadores que producen el Activo para retenerlo y explotarlo durante toda su vida económica, bien porque integran promoción y gestión patrimonial, bien porque el inversor concurre directamente a los procedimientos de provisión de suelo y encomienda la construcción a un promotor o contratista especializado. La presente Modalidad ordena la financiación unitaria de ese operador integrado.

III. El instrumento de financiación de la vivienda asequible en régimen de alquiler se estructura en tres Modalidades: la Modalidad I o préstamo promotor; la Modalidad II o préstamo inversor; y la Modalidad III o préstamo mixto de promoción y tenencia, que el presente Documento regula. La Modalidad III integra en un único préstamo, aprobado desde el origen, la producción del

Activo, la estabilización de su explotación y su tenencia a largo plazo. El préstamo mantiene su identidad jurídica y financiera durante todas sus fases; el Cierre del Asset deal, cuando proceda, no constituye novación extintiva, y el inicio de la Fase de Tenencia no requiere una transmisión a tercero, una nueva solicitud ni una nueva Decisión de Crédito. El presente Documento se rige de forma autónoma. Las referencias a las Modalidades I y II tienen exclusivamente función de coordinación y solo incorporan sus reglas cuando exista una remisión expresa, concreta y compatible con la naturaleza unitaria del préstamo mixto.

IV. Los recursos con los que el Instituto atiende las Operaciones de la presente Modalidad tienen el mismo origen y se sujetan a los mismos límites que los de la Modalidad I. El Tramo Reembolsable y los productos financieros complementarios se conceden a precio de mercado con cargo a los recursos propios del Instituto, reforzados mediante la aportación patrimonial de 10.891 millones de euros procedente de los préstamos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia integrados en el fondo España Crece. El Tramo No Reembolsable se financia con cargo a la partida no reembolsable de 2.800 millones de euros destinada a compensar el componente concesional. El Límite Global de financiación promotor y el Límite TNR, computados por el riesgo vivo, y el mecanismo de reserva por riguroso orden de admisión a trámite son comunes con la Modalidad I: las Operaciones de ambas Modalidades concurren en una única cola y consumen la misma envoltente, sin que la Modalidad III disponga de límite ni de reserva propios, en los términos del artículo 5.

V. El único componente de la Operación con naturaleza de ayuda de Estado en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea es la Condonación potencial de la Cuota final del Tramo No Reembolsable, prevista contractualmente y sujeta a las Condiciones suspensivas, y, en su caso, la Subvención complementaria a que se refiere el artículo 47. Su cobertura es exclusivamente el régimen de los servicios de interés económico general resultante del artículo 106, apartado 2, del Tratado y de la Decisión (UE) 2025/2630 de la Comisión, en los términos del Título VII. La obligación del Instituto de condonar y el correlativo derecho del Beneficiario solo nacerán cuando se cumplan todas las Condiciones suspensivas. La Condonación se producirá al final de la vida del préstamo, una vez pagado íntegramente el Tramo Reembolsable y cumplidas las restantes Condiciones. Hasta entonces, el Instituto efectuará controles ordinarios y, con intervalos no superiores a cinco años, verificaciones formales de las condiciones continuadas y del control financiero de la Compensación pública total, sin reabrir las Condiciones materiales ya certificadas. El Tramo Reembolsable, en todas sus fases, se concede en condiciones de mercado y no constituye ayuda de Estado.

VI. El diseño de la Modalidad se ajusta al marco prudencial aplicable a las entidades de crédito. Las condiciones de concesión y seguimiento observan las Directrices de la Autoridad Bancaria Europea sobre concesión y seguimiento de préstamos (EBA/GL/2020/06), adoptadas como propias por el Banco de España, y el anejo 9 de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España. La exposición del préstamo mixto evoluciona con el proyecto: nace como exposición de adquisición de terrenos, promoción y construcción sujeta al artículo 126 bis del Reglamento (UE) n.º 575/2013, en la redacción dada por el Reglamento (UE) 2024/1623, y, al finalizar el Período de Carencia de Principal e iniciarse la Fase de Tenencia, pasa a tratarse como exposición garantizada por bienes inmuebles cuyo reembolso depende sustancialmente de los flujos de caja que el inmueble genera. Ese cambio, previsto y aprobado desde el origen y coincidente con el inicio de la amortización, no constituye refinanciación ni reestructuración por dificultades financieras.

VII. La sostenibilidad del proyecto se analiza desde el origen para la totalidad de su ciclo. El plazo máximo es de treinta y cinco años, con un Período de Carencia de Principal de siete años:

los intereses del Tramo Reembolsable se capitalizan hasta la Finalización de Obra; desde entonces y hasta el final de la carencia se pagan corrientemente sin amortización de principal; y, a continuación, el saldo se amortiza durante un máximo de veintiocho años mediante una Cuota Creciente al ritmo de la Tasa de Actualización de las Rentas. El Tipo de Promoción se aplica durante el Período de Carencia de Principal y el Tipo de Tenencia desde la Fecha de Inicio de Amortización; ambos se fijan en la formalización y son fijos. La deuda total se limita al 75 % del Coste all-in y del Valor de Referencia Integrado, los Fondos propios computables permanecen en todo momento en un mínimo del 25 % del coste aplicable, la Cobertura del Servicio de la Deuda no puede ser inferior a 1,25 en ninguna anualidad de la senda base, se dota un Fondo de Reposición y se constituye una garantía hipotecaria de máximo que cubre el préstamo durante todas sus fases.

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

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto, naturaleza y autonomía del Documento

1. Objeto. Este Documento establece las condiciones generales de elegibilidad, admisión, concesión, formalización, disposición, gestión, seguimiento y extinción de las Operaciones de la Modalidad III —Préstamo Mixto de Promoción y Tenencia— 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 y en sus garantías. 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 Operación requiere una Solicitud Completa, evaluación integrada, Análisis de Riesgos favorable, Conformidad de Mercado, disponibilidad en los límites comunes y Acuerdo de Aprobación.

4. Unidad de la financiación. La Operación se aprueba desde el origen para cubrir la Fase de Promoción y la Fase de Tenencia. Esta última comienza automáticamente al finalizar el Período de Carencia de Principal. Su inicio no constituye un préstamo nuevo, no requiere una transmisión a tercero, una nueva solicitud o un contrato separado y no confiere al Instituto facultad para revisar discrecionalmente una Decisión de Crédito ya adoptada, sin perjuicio de las comprobaciones y medidas expresamente previstas en este Documento.

5. Autonomía normativa. La Modalidad III se rige de forma autónoma por este Documento. Las remisiones a las Modalidades I y II serán expresas y limitadas; en caso de incompatibilidad prevalecerá la regla específica de la Modalidad III.

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, producido y explotado al amparo de una misma Operación, sin perjuicio de la Parte Vendida en el régimen mixto.

- b) **«Acto de Atribución»:** el único acto administrativo o título jurídico vinculante mediante el cual la Entidad Atribuyente identifica al Beneficiario y le encomienda la Misión, con las obligaciones y parámetros del Título VII.
- c) **«Actuación Originaria»:** la actuación de nueva construcción o rehabilitación integral que produce el Activo y respecto de la cual se emite la Validación Ambiental.
- d) **«Acuerdo de Aprobación»:** la decisión única por la que el órgano competente del Instituto aprueba la Operación completa y fija sus condiciones particulares conforme al artículo 63.
- e) **«Análisis de Riesgos»:** la evaluación autónoma que el Instituto practica sobre el Beneficiario, su grupo, el proyecto, la construcción, la explotación, los flujos, el valor, las garantías, la recuperación, la concentración y la estructura jurídica y financiera de la Operación. Su resultado favorable es condición necesaria del Acuerdo de Aprobación.
- f) **«Año de Explotación»:** cada período anual contado desde la Fecha de Puesta en Explotación del Activo.
- g) **«Apoyo público firme»:** toda ayuda, subvención, aportación, bonificación o ventaja pública cuantificada y reconocida a favor del Beneficiario mediante acto de concesión, convenio suscrito u otro título jurídicamente vinculante, aunque su pago esté diferido o sujeto a justificación. Cuando se utilice para determinar o reducir el TNR, deberá ser aplicable a la misma Misión y a la misma Brecha de Rentabilidad. No tendrán esta condición la mera solicitud, la propuesta provisional, la inclusión en una convocatoria ni la previsión presupuestaria.
- h) **«Asset deal»:** la transmisión del Activo terminado por la Sociedad Vehículo Promotora a la Sociedad Vehículo de Tenencia del mismo grupo, documentada como primera entrega de edificación y formalizada, cuando proceda, como parte del Cierre del Asset deal previsto en el artículo 19.
- i) **«Beneficiario o Prestatario»:** la Sociedad Vehículo que ostente en cada momento la posición de prestataria: la Sociedad Vehículo única, la Sociedad Vehículo Promotora o, después de la subrogación, la Sociedad Vehículo de Tenencia.
- j) **«Brecha de Rentabilidad»:** la diferencia positiva entre la suma del Cap Rate going-in y del Development Spread y el Yield on Cost de Referencia. Existirá Brecha de Rentabilidad cuando el Yield on Cost de Referencia sea inferior a dicha suma; en otro caso, la Brecha de Rentabilidad será igual a cero.
- k) **«Campo de Intervención»:** el código del anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 al que se adscribe la Actuación Originaria a efectos del Etiquetado Climático: 025 ter para nueva construcción energéticamente eficiente y 025 bis para rehabilitación energética de edificios existentes.
- l) **«Cap Rate going-in»:** la tasa de capitalización exigida por el mercado para valorar o adquirir un Activo comparable en explotación estabilizada. A efectos de la Brecha de Rentabilidad y del TNR se determinará y fijará en la fecha de cálculo ex ante conforme al Anexo I, sin que ello presuponga una transmisión efectiva del Activo.
- m) **«Carta de Pago»:** el documento final que el Instituto deberá otorgar: (i) cuando hayan sido satisfechos íntegramente el TR, los productos complementarios, los intereses, los gastos y las restantes cantidades exigibles y se hayan cumplido todas las Condiciones suspensivas de la Condonación; o (ii) cuando, no procediendo total o parcialmente la Condonación, la Cuota final haya sido pagada o extinguida por otra causa. En el primer supuesto, la Carta certificará el cumplimiento de todas las Condiciones suspensivas, documentará y perfeccionará la Condonación y, mediante su otorgamiento, extinguirá la Cuota final por el importe

condonado. En el segundo, identificará la causa y el importe de la extinción. En ambos casos acreditará el saldo financiero final y constituirá título suficiente para la cancelación de las garantías contractuales, sin perjuicio de la Misión, la Protección Permanente y las restantes obligaciones o responsabilidades que subsistan por su propia fuente. El consentimiento de cancelación se limitará a las obligaciones y garantías de la Modalidad III y no afectará a las garantías de una financiación posterior que se constituyan, noven, amplíen, ratifiquen o mantengan en la misma unidad de acto.

- n) **«Causa impeditiva de la Condonación»:** cualquiera de las circunstancias tasadas en el artículo 53 que haga definitivamente imposible el cumplimiento total o parcial de las Condiciones suspensivas de la Condonación.
- ñ) **«Certificado de Cumplimiento Material o Certificado»:** el documento emitido por el Instituto como resultado positivo, total o parcial, de la Verificación de las Condiciones materiales. No extingue por sí solo el TNR ni determina su Condonación.
- o) **«Cierre del Asset deal»:** el hito único en el que, exclusivamente en una estructura dual, se formalizan y producen simultáneamente el Asset deal, la subrogación de la Sociedad Vehículo de Tenencia y la ampliación del TR, cuando proceda. No resulta aplicable a una estructura con Sociedad Vehículo única.
- p) **«Cobertura del Servicio de la Deuda o CSD»:** el cociente, para cada anualidad de la senda base, entre el NOI de Referencia aplicable, minorado en la Dotación de Reposición exigible, y el Servicio de la Deuda de esa anualidad. No podrá ser inferior a 1,25 en ninguna anualidad de la senda base de la Fase de Tenencia.
- q) **«Coberturas»:** conjuntamente, la Cobertura del Servicio de la Deuda y las restantes métricas de cobertura de intereses o de caja que el Acuerdo de Aprobación establezca para la Fase de Promoción, incluido el Período de Explotación en Carencia.
- r) **«Coeficiente Climático»:** el porcentaje de contribución a los objetivos climáticos asignado al Campo de Intervención: como mínimo, el cuarenta por ciento para el campo 025 ter y el cien por ciento para el campo 025 bis.
- s) **«Compensación pública total»:** la suma, sin duplicidades, de la Ventaja de suelo, la Subvención complementaria, el importe del TNR susceptible de Condonación o ya condonado y los restantes apoyos públicos reconocidos o aplicados a la misma Misión.
- t) **«Condiciones continuadas de la Condonación»:** las obligaciones no materiales cuyo cumplimiento debe mantenerse hasta la Condonación: vigencia de la Misión, del Acto de Atribución y de la protección; respeto de la renta, el acceso y el destino; separación contable y comunicación de apoyos; ausencia de doble financiación; mantenimiento de garantías, seguros, Fondo y Reserva; cumplimiento de información y controles; y regularización de las incidencias detectadas en los Controles Quinquenales.
- u) **«Condiciones materiales para la Condonación»:** las condiciones de terminación y calidad, ocupación y, en su caso, ventas, acceso y adjudicación y renta efectivamente aplicada, enumeradas en el artículo 49.
- v) **«Condiciones suspensivas de la Condonación»:** los requisitos objetivos y acumulativos de cuyo cumplimiento depende el nacimiento de la obligación del Instituto de condonar la Cuota final del TNR y del correlativo derecho del Beneficiario: Certificado de Cumplimiento Material; pago íntegro del TR y sus intereses; resultado favorable del Control Final de continuidad; inexistencia de Causa impeditiva; e inexistencia de resolución de Recuperación administrativa que lo impida.

- w) **«Condonación del TNR»:** la extinción de pleno derecho, mediante la quita practicada por el Instituto, de la totalidad o parte de la Cuota final del TNR una vez cumplidas todas las Condiciones suspensivas.
- x) **«Conformidad de Mercado»:** la conclusión documentada de que los Tipos Contractuales, la estructura y las restantes condiciones de la Operación no confieren una ventaja que un financiador privado diligente no habría aceptado.
- y) **«Contrato de Gestión»:** el contrato en condiciones de mercado por el que la Sociedad Vehículo encomienda al Gestor del Activo la comercialización, adjudicación, administración, cobro, mantenimiento, gestión social, información y cumplimiento operativo del arrendamiento.
- z) **«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, acuerdos de voto o cualquier otro medio de control efectivo.
- aa) **«Control Final»:** la verificación final de las Condiciones continuadas, del control financiero de la Compensación pública total y de las restantes Condiciones suspensivas que el Instituto practica antes de la Condonación, conforme a los artículos 51 y 52.
- ab) **«Control Quinquenal de Continuidad»:** la verificación formal que el Instituto practica, con intervalos no superiores a cinco años y al final del préstamo, sobre las Condiciones continuadas de la Condonación y el control financiero de la Compensación pública total, sin reabrir las Condiciones materiales ya certificadas.
- ac) **«Convenio institucional»:** el convenio de colaboración suscrito, antes de la licitación de suelo público, entre el Instituto, la Entidad Cedente y, cuando sean distintas, la Comunidad Autónoma y las demás Administraciones o entidades públicas competentes, con el contenido del artículo 55.
- ad) **«Coste all-in»:** el coste completo de producción y estructuración del Activo, comprensivo del Coste de obra y del coste financiero activable y, únicamente cuando exista un Cierre del Asset deal, del margen bruto intragrupo aceptado y del impuesto sobre el valor añadido no recuperable de la primera entrega, conforme al Anexo I. Incluye el suelo únicamente por su valor computable conforme al artículo 14. En una Sociedad Vehículo única no se incorporarán margen, IVA ni otros costes propios de una transmisión inexistente.
- ae) **«Coste de Capital»:** el coste anualizado de la remuneración exigida al capital económico y regulatorio que el Instituto deba asignar a la fase correspondiente de la Operación, calculado ex ante conforme a su metodología interna y al riesgo asumido.
- af) **«Coste de Construcción de Referencia»:** el coste histórico de construcción o rehabilitación utilizado para determinar la Dotación de Reposición, validado por el Instituto y actualizado conforme al Anexo VII.
- ag) **«Coste de Financiación del ICO»:** el coste marginal de obtención, liquidez y, cuando proceda, cobertura de los recursos necesarios para financiar la fase correspondiente conforme a su plazo, calendario de disposiciones, capitalización y perfil de pagos, calculado en la Fecha de Fijación.
- ah) **«Coste de obra»:** el presupuesto de ejecución por contrata, honorarios y estudios, licencias y tributos vinculados a la ejecución y primas de seguros de construcción, con las inclusiones y exclusiones del artículo 12.
- ai) **«Costes Administrativos»:** los costes directos e indirectos razonablemente imputables a la originación, evaluación, formalización, gestión, seguimiento, información, control y

recuperación de la fase correspondiente, anualizados conforme a la metodología interna del Instituto.

- aj) «Cuenta de Disposiciones»:** la cuenta controlada a la que se abonarán las disposiciones de la financiación y desde la que se efectuarán los pagos dirigidos a los usos elegibles durante la Fase de Promoción.
- ak) «Cuenta de Explotación»:** la cuenta controlada en la que se abonarán todas las rentas y restantes ingresos del Activo y desde la que se atenderá el orden de aplicación de caja del artículo 25.
- al) «Cuenta del Fondo»:** la cuenta restringida y pignorada en la que se mantendrá el Fondo de Reposición.
- am) «Cuenta de Reserva o Reserva»:** la cuenta de reserva del servicio de la deuda prevista en el artículo 43.
- an) «Cuentas de la Operación»:** conjuntamente, la Cuenta de Disposiciones, la Cuenta de Explotación, la Cuenta del Fondo, la Cuenta de Reserva y las cuentas auxiliares expresamente aceptadas por el Instituto.
- ao) «Cuota Creciente»:** la cuota mensual plenamente amortizante del TR durante la Fase de Tenencia, revisada anualmente conforme a la Tasa de Actualización de las Rentas y a la fórmula del artículo 24 y del Anexo I.
- ap) «Cuota final del TNR»:** la cuota separada de principal que representa el importe dispuesto del TNR y que podrá extinguirse por Condonación o resultar exigible en los términos de este Documento.
- aq) «Decisión de Crédito»:** la decisión interna y autónoma por la que el Instituto acepta o rechaza asumir el riesgo de la Operación conforme a su política de riesgos. Su resultado favorable es presupuesto del Acuerdo de Aprobación.
- ar) «Deuda Permitida»:** el préstamo de la Modalidad III, los productos financieros complementarios aprobados, la financiación subordinada de socios expresamente aceptada, las obligaciones comerciales ordinarias no vencidas, los instrumentos de cobertura autorizados y cualquier otra deuda identificada en el Acuerdo de Aprobación. Queda excluida toda deuda financiera adicional garantizada por el Activo, las participaciones o las Cuentas de la Operación que no haya sido autorizada.
- as) «Deuda sénior computable»:** el principal vivo o, mientras permanezca abierto su período de disposición, el importe máximo comprometido de toda deuda financiera distinta del TR y del TNR que tenga recurso al Activo, a sus rentas o a las Cuentas de la Operación y rango igual o preferente al del Instituto. Se excluirán las obligaciones comerciales ordinarias, la deuda de socios subordinada y los productos complementarios en la medida en que el Acuerdo de Aprobación no ordene expresamente su cómputo por su naturaleza económica.
- at) «Development Spread»:** la prima económica de promoción, fijada en cien puntos básicos, que opera como umbral de viabilidad y presupuesto de beneficio razonable; no forma parte de los Tipos Contractuales.
- au) «Distribución»:** todo dividendo, devolución de aportaciones, reducción de capital con restitución, pago de deuda de socios, remuneración subordinada o transferencia de valor equivalente a favor de los socios o de personas vinculadas a la Sociedad Vehículo.
- av) «DNSH»:** el principio de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente, evaluado conforme a la normativa aplicable al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- aw) «Documento»:** el presente Documento de Condiciones Generales de la Modalidad III.

- ax) «Dotación de Reposición»:** la aportación periódica exigible al Fondo de Reposición conforme a los artículos 28 a 31 y al Anexo VII.
- ay) «Entidad Atribuyente»:** la Administración o entidad pública que dicta el Acto de Atribución.
- az) «Entidad Cedente»:** la Administración o entidad pública titular o gestora del suelo que promueve su licitación o adjudicación.
- ba) «Exposición Máxima Total del Instituto»:** la suma del Préstamo extendido y los importes máximos comprometidos o garantizados de los productos financieros complementarios.
- bb) «Fase de Promoción»:** el período comprendido entre la formalización y el final del Período de Carencia de Principal. Comprende la construcción, la Finalización de Obra, la puesta en explotación, la comercialización y, cuando proceda, el Cierre del Asset deal, sin amortización ordinaria del TR.
- bc) «Fase de Tenencia»:** el período comprendido entre la Fecha de Inicio de Amortización y la Fecha de Vencimiento Final, durante el cual el TR se amortiza mediante Cuota Creciente.
- bd) «Fecha de Fijación»:** la fecha inmediatamente anterior a la formalización en la que se determinan los componentes del Tipo de Promoción y del Tipo de Tenencia y se actualiza la Conformidad de Mercado de la Operación.
- be) «Fecha de Finalización de Obra»:** la fecha acreditada por el certificado final de obra o documento equivalente; desde ella cesa la capitalización ordinaria de intereses.
- bf) «Fecha de Inicio de Amortización»:** la fecha situada ochenta y cuatro meses después de la formalización, en la que finaliza el Período de Carencia de Principal, se cierra la Ventana de Verificación y comienza la Fase de Tenencia. La primera Cuota Creciente se devengará y pagará conforme al calendario contractual a partir de esa fecha. La fecha no podrá anticiparse por la mera realización de amortizaciones voluntarias de principal.
- bg) «Fecha de Puesta en Explotación»:** la fecha de inicio efectivo del arrendamiento del Activo, acreditada por la licencia de primera ocupación o título equivalente y los primeros contratos de arrendamiento.
- bh) «Fecha de Referencia de la Rentabilidad»:** la fecha de finalización del Período de Carencia de Principal fijada inicialmente en el Acuerdo de Aprobación, que no podrá ser posterior al mes ochenta y cuatro contado desde la formalización. La amortización voluntaria de principal o cualquier modificación posterior del calendario no alterarán esta fecha a efectos de la determinación del Nivel fijo de compensación y del TNR.
- bi) «Fecha de Vencimiento Final»:** la fecha situada, como máximo, cuatrocientos veinte meses después de la formalización, ajustada cuando lo exijan el Plazo Remanente del Título o las obligaciones expresas de cancelación y reversión previstas en este.
- bj) «Ficha de determinación ex ante del TNR»:** el documento que reproduce los datos, hipótesis, fuentes, parámetros y fórmulas utilizados para determinar el NOI Estabilizado de Referencia, la Brecha de Rentabilidad, el Nivel fijo de compensación y el TNR susceptible de asignación, con el contenido mínimo del Anexo XII.
- bk) «Fondo de Reposición o Fondo»:** la reserva restringida y pignorada destinada a prefinanciar grandes reparaciones, mantenimiento mayor y sustituciones del Activo y a proteger la calidad del Activo dado en garantía.
- bl) «Fondos de Cierre»:** la suma de la disposición del Préstamo de la Modalidad II, las disposiciones de sus cofinanciadores, las aportaciones del Grupo de Control o del adquirente y los restantes recursos irrevocablemente disponibles para extinguir el TR, el TNR, los

productos complementarios y las demás cantidades exigibles de la Modalidad III y atender las aplicaciones aprobadas en el cierre.

- bm) «Fondos propios computables»:** las aportaciones efectivamente realizadas, segregadas o irrevocablemente vinculadas a la Operación, de posición económica residual y subordinada, computables conforme al artículo 14.
- bn) «Gestor del Activo»:** la Sociedad Vehículo o el tercero profesional que, mediante contrato en condiciones de mercado, administra el Activo y ejecuta la comercialización, adjudicación, cobro, gestión social, mantenimiento, información y cumplimiento operativo del arrendamiento.
- bo) «Inexistencia de la obligación de condonar el TNR»:** la consecuencia contractual resultante de la falta definitiva de cumplimiento o de la imposibilidad definitiva de cumplir, total o parcialmente, una Condición suspensiva de la Condonación, declarada conforme al artículo 53. Respecto del importe afectado, no nace la obligación del Instituto de condonar ni el correlativo derecho del Beneficiario. No transforma el TNR en TR, no altera la naturaleza del préstamo y no constituye financiación adicional ni una Recuperación administrativa.
- bp) «Informe Quinquenal de Continuidad»:** el documento que recoge el resultado de cada Control Quinquenal de Continuidad y las medidas de regularización que procedan.
- bq) «Límite Global»:** el límite común de saldo vivo comprometido de financiación promotora de las Modalidades I y III, comprensivo del TR y del TNR, en los términos del artículo 5.
- br) «Límite TNR»:** el sublímite común de las Modalidades I y III destinado al TNR, en los términos del artículo 5.
- bs) «LTV Total»:** la relación, expresada en porcentaje, entre el principal vivo del TR y del TNR, más la Deuda sénior computable, y el Valor de Referencia Integrado.
- bt) «Misión»:** el servicio de interés económico general de provisión de vivienda asequible atribuido al Beneficiario mediante el Acto de Atribución.
- bu) «Módulo»:** el precio o renta máximos aplicables a la vivienda protegida conforme a la normativa autonómica y al régimen de calificación.
- bv) «Monitor Técnico»:** el profesional o entidad independiente aceptado o designado por el Instituto para validar el presupuesto, el calendario, las certificaciones, el coste a terminación, el avance físico, la calidad y el seguimiento ambiental de la Fase de Promoción.
- bw) «Nivel fijo de compensación»:** el importe total de compensación pública, dineraria o en especie, fijado ex ante para la Misión y determinado, conforme al Anexo I, como el estrictamente necesario para cerrar íntegramente la Brecha de Rentabilidad. Comprende, sin duplicidades, la Ventaja de suelo, la Subvención complementaria, los demás Apoyos públicos firmes aplicables a la misma Brecha y el TNR susceptible de Condonación, con las únicas correcciones admitidas por el artículo 47.6.
- bx) «NOI de Referencia»:** el menor entre el NOI del último ejercicio cerrado, el NOI anualizado de los cuatro trimestres anteriores y el NOI prudencialmente ajustado por el Instituto. Se utilizará para la valoración prudencial, las Coberturas y el seguimiento de la Operación y no para determinar la Brecha de Rentabilidad o el TNR.
- by) «NOI Estabilizado de Referencia»:** el NOI anual de la Parte Arrendada correspondiente a una explotación en situación de Ocupación Estabilizada, calculado ex ante con la Renta computable, los gastos ordinarios de explotación normalizados y las restantes hipótesis aprobadas y proyectado a la Fecha de Referencia de la Rentabilidad conforme al régimen de actualización establecido en la Ficha o en el Plan de Negocio Integrado. No incorporará

ingresos o gastos extraordinarios, déficits temporales propios de la comercialización ni desviaciones posteriores. Una vez fijado, no se sustituirá por el NOI observado ni se recalculará salvo en los supuestos tasados de error, falsedad o reducción del alcance elegible.

- bz) «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 se deduce para calcular las Coberturas.
- ca) «Ocupación Estabilizada»:** la situación en la que al menos el 95 % de las viviendas ofertadas en alquiler permanece arrendado durante tres meses consecutivos, salvo objetivo superior del Plan de Negocio Integrado.
- cb) «Operación»:** el proyecto determinado y la relación jurídica y financiera integrada por el préstamo mixto, sus productos complementarios, garantías, cuentas, obligaciones de protección y, cuando exista TNR, la Misión.
- cc) «Parte Arrendada»:** la fracción del Activo destinada al arrendamiento asequible y retenida durante la Fase de Tenencia.
- cd) «Parte Vendida»:** la fracción de una promoción mixta destinada a la venta a precio no superior al Módulo conforme al artículo 26.
- ce) «Pérdida Esperada»:** el coste crediticio esperado de la fase correspondiente, 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.
- cf) «Período de Carencia de Principal»:** los primeros ochenta y cuatro meses desde la formalización, durante los cuales no existe amortización ordinaria del TR; los intereses se capitalizan hasta la Fecha de Finalización de Obra y se pagan corrientemente desde entonces. Su término cierra la Ventana de Verificación y precede inmediatamente a la Fecha de Inicio de Amortización.
- cg) «Período de Explotación en Carencia»:** el período comprendido entre el día siguiente a la Fecha de Finalización de Obra y el final del Período de Carencia de Principal, durante el cual los intereses del TR se pagan corrientemente y no existe amortización ordinaria de principal. Forma parte de la Fase de Promoción.
- ch) «Plan de Adjudicación»:** el procedimiento documentado, transparente, objetivo y no discriminatorio para seleccionar arrendatarios y, cuando proceda, adquirentes, gestionar listas de espera, vacantes, rotaciones, cupos y reclamaciones conforme al artículo 8.
- ci) «Plan de Negocio Integrado o Plan»:** la proyección aprobada de construcción, estabilización, explotación, reposición, servicio de la deuda, valor y sensibilidad de la Operación durante todo el plazo del préstamo.
- cj) «Plazo Remanente del Título»:** el período comprendido entre la fecha relevante y la extinción o reversión ordinaria del derecho de superficie, concesión o título de suelo. En pleno dominio no opera una limitación temporal derivada del título, sin perjuicio de la vida útil técnica considerada en la valoración.
- ck) «Préstamo extendido»:** el importe nominal máximo del préstamo mixto aprobado para la Operación completa, integrado por el importe máximo del TR —incluidos la ampliación y los intereses capitalizables previstos— y por el TNR aprobado. En las promociones mixtas comprende la financiación correspondiente tanto a la Parte Arrendada como a la Parte Vendida y no se reduce, a efectos del límite del artículo 15.3, al principal imputable a la Parte Arrendada ni al que subsista después de las ventas.

- cl) «Protección Permanente»:** el régimen de sujeción de las viviendas de la Operación, sin descalificación por el mero transcurso del tiempo, a las condiciones de vivienda protegida propias de su destino. Respecto de la Parte Arrendada, comprende el mantenimiento del destino al arrendamiento asequible y de las condiciones de renta, acceso, adjudicación, uso y transmisión. Respecto de la Parte Vendida, comprende el mantenimiento del régimen de propiedad protegida, incluidos los requisitos de acceso del adquirente, el destino a residencia habitual y permanente, el precio máximo legalmente aplicable a la primera y a las ulteriores transmisiones y las limitaciones de uso, disposición y descalificación. En las viviendas transmitidas en propiedad superficiaria se mantendrá durante toda la vigencia del derecho y hasta su reversión; en las transmitidas en pleno dominio tendrá carácter indefinido.
- cm) «Recuperación administrativa»:** el procedimiento de derecho público por el que el Instituto reduce el importe susceptible de Condonación o recupera, después de esta, la compensación asociada al TNR y los intereses públicos exigibles en los supuestos del artículo 54.
- cn) «Refinanciación Externa»:** la financiación concedida por una entidad distinta del Instituto para cancelar total o parcialmente el TR o los productos complementarios. No genera derecho de acceso posterior a ninguna Modalidad del instrumento.
- co) «Renta computable»:** la menor entre la Renta máxima aplicable y la Renta de referencia. Se utilizará para determinar el NOI Estabilizado de Referencia, la Brecha de Rentabilidad, el Nivel fijo de compensación y el TNR.
- cp) «Renta de referencia»:** la que resulte de aplicar nueve euros por metro cuadrado útil y mes a las viviendas y cinco euros con cuarenta céntimos por metro cuadrado útil y mes a los trasteros y plazas de garaje, correspondientes al primer año del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y actualizables anualmente desde 2027 conforme al índice de referencia de arrendamientos de vivienda publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o al que legalmente lo sustituya.
- cq) «Renta máxima aplicable»:** el menor de los límites de renta jurídicamente vinculantes para la Operación: el Módulo, la renta fijada por el pliego o el convenio y, en suelo privado, la determinada conforme al artículo 8. Se actualizará exclusivamente conforme a su régimen jurídico.
- cr) «Saldo Amortizable»:** el principal del TR que entra en la Fase de Tenencia, dimensionado conforme al artículo 23 y al Anexo I; no incluye la Cuota final del TNR.
- cs) «Saldo Teórico»:** el saldo que el Fondo de Reposición debe mantener conforme a las Dotaciones, rendimientos y obras ejecutadas y certificadas.
- ct) «Servicio de la Deuda»:** la suma de intereses, amortización de principal y costes financieros exigibles durante el período de cálculo.
- cu) «Sociedad Vehículo»:** cada sociedad de capital de objeto exclusivo constituida para ejecutar la Operación: una Sociedad Vehículo única o, cuando exista Asset deal, la Sociedad Vehículo Promotora y la Sociedad Vehículo de Tenencia.
- cv) «Solicitante»:** la Sociedad Vehículo, el promotor, el inversor-promotor o la agrupación que presenta la solicitud y asume el compromiso de constituir la estructura societaria exigida antes de la formalización.
- cw) «Solicitud Admisible»:** la solicitud que contiene la documentación mínima del artículo 58.2 y permite su admisión a trámite, la asignación de prioridad temporal y la reserva cautelar. La Solicitud Admisible no permite por sí sola iniciar la evaluación integrada, el Análisis de Riesgos ni la Conformidad de Mercado.

- cx) «Solicitud Completa»:** la solicitud que contiene toda la información y documentación exigibles por el artículo 59 y permite iniciar la evaluación integrada, la Conformidad de Mercado, el Análisis de Riesgos y la Decisión de Crédito.
- cy) «Subvención complementaria»:** la ayuda pública que una Administración distinta del Instituto otorgue para cubrir la misma Brecha de Rentabilidad; tendrá prioridad sobre el TNR por la parte aplicable a dicha Brecha y se coordinará conforme al artículo 47.
- cz) «Tasación»:** la valoración completa del Activo, del derecho de suelo y del proyecto realizada por sociedad homologada e independiente conforme al artículo 22.
- da) «Tasa de Actualización de las Rentas»:** la variación anual legalmente aplicable a las rentas del Activo; cuando sea negativa se tomará como cero a efectos de la actualización de la Cuota Creciente.
- db) «Tipo Contractual»:** el Tipo de Promoción o el Tipo de Tenencia, según la fase a la que se refiera la disposición correspondiente. Su forma plural designa conjuntamente ambos tipos fijados en la formalización.
- dc) «Tipo de Cálculo»:** la estimación provisional del precio de la financiación utilizada en la Ficha de determinación ex ante del TNR o en el Plan de Negocio Integrado para proyectar el coste financiero activable y determinar la Brecha de Rentabilidad y el TNR. Podrá comprender una hipótesis para cada fase, calculada con los mismos cuatro componentes de los Tipos Contractuales, y no constituye oferta, suelo, techo ni tipo aplicable al préstamo.
- dd) «Tipo de Demora»:** el tipo contractual aplicable al período correspondiente incrementado en dos puntos porcentuales.
- de) «Tipo de Promoción»:** el tipo fijo aplicable al TR desde la formalización hasta la Fecha de Inicio de Amortización, determinado en el origen conforme al artículo 16.
- df) «Tipo de Tenencia»:** el tipo fijo aplicable al TR desde la Fecha de Inicio de Amortización hasta su pago íntegro, determinado en el origen conforme al artículo 16.
- dg) «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.
- dh) «TNR o Tramo No Reembolsable»:** el segundo tramo del principal, representado por la Cuota final del TNR, no sujeto a interés ordinario ni amortización periódica mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas.
- di) «Transacción de Salida»:** la transmisión real del Control de la Sociedad Vehículo o del Activo a un tercero independiente del grupo del Beneficiario. Podrá acompañar una solicitud de Préstamo Amortizante de la Modalidad II y será necesaria para solicitar un Préstamo Bullet cuando constituya un Cambio de Control Elegible conforme al artículo 10 de dicha Modalidad. No genera derecho alguno a financiación.
- dj) «TR o Tramo Reembolsable»:** el componente reembolsable del préstamo mixto, sujeto a los Tipos Contractuales y al régimen de carencia y amortización de este Documento.
- dk) «Validación Ambiental»:** la conclusión documentada sobre el cumplimiento del DNSH, el Campo de Intervención, el objetivo energético y el Coeficiente Climático aplicables al Activo y a la Actuación Originaria.
- dl) «Valor de Referencia Integrado»:** el menor entre la Tasación estabilizada y el valor de capitalización del NOI de Referencia a la tasa de capitalización de mercado prudencialmente aplicable en la fecha de valoración, ajustado por el Plazo Remanente del Título, la protección, el régimen de suelo y las restantes limitaciones del Activo.

- dm) «Ventaja de suelo»:** la diferencia positiva entre el valor de mercado del derecho, concesión, título o pleno dominio otorgado y el valor actualizado de las contraprestaciones satisfechas por el Beneficiario.
- dn) «Ventana de Verificación»:** el período comprendido entre el primer desembolso destinado a la construcción —con incorporación de los hechos técnicos anteriores aceptados— y el final del Período de Carencia de Principal, durante el cual deben cumplirse y acreditarse las Condiciones materiales.
- do) «Verificación de las Condiciones materiales»:** el procedimiento objetivo y reglado por el que el Instituto comprueba el cumplimiento de las Condiciones materiales dentro de la Ventana de Verificación.
- dp) «Yield on Cost de Referencia o YoC de Referencia»:** el cociente entre el NOI Estabilizado de Referencia y el Coste all-in de producción del Activo, antes de computar el TNR y los restantes Apoyos públicos firmes aplicados a la misma Brecha de Rentabilidad.
- dq) «Yield on Cost o YoC»:** el cociente entre el NOI correspondiente y el Coste all-in de producción del Activo.

2. 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.

3. Contratos, garantías y formularios. Los términos definidos se emplearán con el mismo significado en el contrato, en las garantías, en los actos de coordinación y en los formularios. Las magnitudes, fórmulas y convenciones económicas se desarrollan en el Anexo I.

Artículo 3. Ámbito y principios de la Modalidad III

1. Financiación directa. La Modalidad III instrumenta financiación directa del Instituto, sin mediación de otras entidades de crédito, a favor de Sociedades Vehículo que produzcan un Activo para retenerlo y explotarlo en arrendamiento asequible.

2. Un proyecto y una Operación. Cada Operación se corresponderá con un proyecto determinado y con una única Sociedad Vehículo Prestataria en cada momento, sin perjuicio de la subrogación intragrupo prevista. Un mismo grupo podrá ser Beneficiario de varias Operaciones, cada una con su propio Activo, cuentas, garantías y seguimiento.

3. Estructuras admitidas. La Operación podrá ejecutarse por una Sociedad Vehículo única que promueva y retenga el Activo o por una Sociedad Vehículo Promotora y una Sociedad Vehículo de Tenencia del mismo grupo, entre las que se produzca el Cierre del Asset deal. La estructura elegida se identificará en el Acuerdo de Aprobación.

4. Ciclo financiado. El préstamo cubre la construcción o rehabilitación, la puesta en explotación, la comercialización hasta la Ocupación Estabilizada, la tenencia durante el resto de la carencia y la amortización a largo plazo.

5. Producción para tenencia. La elegibilidad presupone que el grupo solicitante proyecta retener el Activo. La posterior transmisión a un tercero se registrará por los artículos 73 y 74 y no transforma retroactivamente la Operación.

6. Aprobación completa desde el origen. El Acuerdo de Aprobación comprenderá el importe inicial y máximo, la ampliación cuando proceda en una estructura dual, los dos Tipos

Contractuales, el plazo, la carencia, la senda amortizante, el TNR, el Fondo de Reposición, las Coberturas y las comprobaciones previas al inicio de la Fase de Tenencia. El cumplimiento de un hito no sustituirá ni reabrirá la Decisión de Crédito.

7. Régimen mixto. La Modalidad podrá admitir una Parte Vendida en las condiciones del artículo 26. La Parte Arrendada será el perímetro de explotación y reembolso de la Fase de Tenencia.

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, en la redacción dada por el Reglamento (UE) 2024/1623; las Directrices EBA/GL/2020/06; las Directrices EBA/GL/2025/03; 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; el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015; la Ley Hipotecaria; el Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo; la Ley 38/1999, de 5 de noviembre; y la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.
 - c) Vivienda protegida.** La legislación autonómica aplicable al régimen de calificación, Módulos y condiciones de acceso, uso, destino, transmisión y descalificación.
 - d) Ayudas de Estado.** Respecto del TNR, el artículo 106, apartado 2, del Tratado y la Decisión (UE) 2025/2630; y, respecto del TR y los productos financieros, la Comunicación relativa al concepto de ayuda estatal y la Comunicación 2008/C 14/02 como referencias para la Conformidad de Mercado.
 - e) Habilitación y fondos.** El artículo 1 del Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre; la disposición adicional sexta de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre; la Decisión de Ejecución del Consejo de 13 de enero de 2026; los acuerdos de ejecución aplicables; y la Orden ECM/728/2026, de 13 de julio.
 - f) DNSH y Etiquetado Climático.** El Reglamento (UE) 2021/241; el artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852; la Guía técnica C/2023/111; y las Órdenes HFP/1030/2021 y HFP/1031/2021.
 - g) Prevención y cumplimiento.** La Ley 10/2010, de 28 de abril; la normativa de sanciones financieras, protección de datos, arrendamientos urbanos, consumidores, fiscalidad, trabajo y medio ambiente aplicable a la construcción y 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, límites, reserva y vigencia

1. Recursos del TR. El TR y los productos financieros complementarios se conceden con cargo a los recursos del Instituto, reforzados mediante la aportación patrimonial de 10.891 millones de euros procedente de los préstamos del Plan de Recuperación integrados en España Crece.

2. Recursos del TNR. El TNR se financia con cargo a la partida no reembolsable de 2.800 millones de euros destinada a compensar el componente concesional. Los fondos se mantendrán en cuenta separada durante su período de aplicación. La Condonación determinará la aplicación del principal condonado a esa partida.

3. Límites comunes. La Modalidad queda sujeta, conjuntamente con la Modalidad I, a un Límite Global de financiación promotor de 6.250 millones de euros, comprensivo del TR —incluida, cuando proceda, la ampliación prevista para una estructura dual— y del TNR, y, dentro de aquel, a un Límite TNR de 1.000 millones de euros. Las Operaciones de ambas Modalidades concurrirán en una única cola de reserva.

4. Cómputo por riesgo vivo. El Límite Global se consumirá por la suma del TR dispuesto y no amortizado y del TNR dispuesto. Las amortizaciones y cancelaciones del TR liberarán Límite Global. La Condonación del TNR no liberará Límite Global ni Límite TNR y su importe no será reutilizable. La Inexistencia de la obligación de condonar liberará Límite TNR por el principal afectado, pero no Límite Global mientras la Cuota final permanezca viva. El pago de esa Cuota liberará Límite Global.

5. Productos complementarios. Los productos financieros complementarios no computan en los límites del apartado anterior. Se dimensionarán individualmente por las necesidades acreditadas y por la Exposición Máxima Total del Instituto.

6. Reserva. La admisión a trámite de una Solicitud Admisible comportará la reserva cautelar, por riguroso orden temporal común con la Modalidad I, del importe estimado del TR —incluida, cuando proceda, la ampliación correspondiente a una estructura dual— y del TNR. La reserva no confiere derecho a la financiación, quedará condicionada a la presentación de la Solicitud Completa dentro del plazo del artículo 58.5 y se confirmará o ajustará en el Acuerdo de Aprobación.

7. 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 órgano competente podrá renovar la vigencia y los límites mediante publicación en la sede electrónica del Instituto.

8. Agotamiento y lista de espera. Agotado cualquiera de los límites, las solicitudes que no hayan obtenido reserva quedarán en lista de espera por su orden de prioridad. El agotamiento no afectará a las Operaciones con reserva confirmada ni a las ya formalizadas.

TÍTULO II. ELEGIBILIDAD DEL BENEFICIARIO Y DEL PROYECTO

Artículo 6. Beneficiarios y estructuras societarias elegibles

1. Sociedades elegibles. Podrán ser Beneficiarias las sociedades de capital de objeto exclusivo, con domicilio social en España durante toda la Operación, que adopten una de las estructuras del artículo 3.3.

a) Sociedad Vehículo única. Promueve, construye o rehabilita, pone en explotación y retiene el Activo durante toda la Operación.

b) Estructura dual. Una Sociedad Vehículo Promotora ejecuta la promoción y una Sociedad Vehículo de Tenencia del mismo grupo adquiere el Activo, se subroga en el préstamo y lo amortiza a largo plazo.

2. Capacidad integrada. El grupo solicitante acreditará experiencia y medios suficientes para promover, construir o rehabilitar, financiar, comercializar, explotar y conservar vivienda en alquiler. Podrá acreditar la capacidad constructora mediante un contratista, promotor delegado o gestor de proyecto, sin quedar liberado de la responsabilidad frente al Instituto.

3. Experiencia promotora. El promotor o grupo deberá haber terminado, en los diez años anteriores, promociones residenciales plurifamiliares por un número de viviendas al menos equivalente al de la Operación, salvo que la calidad técnica y la experiencia combinada del equipo contratado permitan una conclusión favorable motivada.

4. Experiencia de gestión. El Beneficiario o el Gestor del Activo deberá acreditar experiencia profesional en arrendamiento residencial, gestión de cobros, mantenimiento, atención al arrendatario y cumplimiento de regímenes de vivienda protegida.

5. Capacidad financiera. El Instituto evaluará los fondos propios del grupo, el endeudamiento, la liquidez, la capacidad de atender aportaciones, sobrecostos y déficits, el historial frente a financiadores y acreedores públicos y la Exposición Máxima Total. Asignará una calificación interna compatible con su política de riesgos.

6. Prohibiciones. No serán elegibles la Sociedad Vehículo, su grupo de control, sus respectivos 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.

7. Subrogación. La subrogación de la Sociedad Vehículo de Tenencia exigirá consentimiento del Instituto y verificación objetiva de los requisitos del presente artículo y de los artículos 19 y 66.3. No constituirá novación extintiva, no alterará la antigüedad ni el plazo y comprenderá el TR, el TNR, las garantías, la Misión y todas las obligaciones de seguimiento.

8. Solicitudes de agrupaciones. Cuando la solicitud se presente por una agrupación aún no constituida, la admisión quedará condicionada al compromiso irrevocable de constituir la Sociedad Vehículo correspondiente antes de la formalización. La Sociedad Vehículo de Tenencia deberá quedar constituida antes del Asset deal.

Artículo 7. Modalidades de suelo elegibles

1. Modalidades admitidas. Serán elegibles las Operaciones asentadas sobre:

- a) **Cesión demanial.** Concesión de uso privativo del dominio público con destino a la construcción y explotación de vivienda protegida en alquiler.
- b) **Derecho de superficie.** Derecho real constituido sobre suelo de naturaleza patrimonial, originaria o resultante de una desafectación consumada, susceptible de hipoteca y con Plazo Remanente del Título suficiente para la Fecha de Vencimiento Final y la ejecución de las garantías.
- c) **Pleno dominio.** Titularidad dominical del suelo por la Sociedad Vehículo, con sujeción del Activo al régimen de protección aplicable.

2. Exclusiones. No serán elegibles modalidades distintas de las anteriores ni derechos de superficie constituidos sobre dominio público no desafectado cuando resulten incompatibles con la legislación y jurisprudencia aplicables.

3. Efectos. La modalidad de suelo determinará la garantía, las autorizaciones, la valoración, el Plazo Remanente del Título, las condiciones de reversión y las transmisiones admisibles.

Artículo 8. Protección, calificación y destino

1. Calificación y destino. Las viviendas de la Operación deberán contar con calificación de protección otorgada conforme a la legislación autonómica aplicable, con renta no superior al Módulo y con sujeción a los requisitos de acceso, adjudicación, uso, destino, transmisión y descalificación que resulten de dicha legislación, del título de suelo, del Acto de Atribución y de este Documento. La promoción destinará al arrendamiento al menos el cincuenta por ciento de las viviendas; la fracción restante solo podrá destinarse a venta en los supuestos y con las condiciones del artículo 26.

2. Duración de la protección. La duración se ajustará a las reglas siguientes:

- a) Operaciones con TNR.** La totalidad de las viviendas quedará sujeta a Protección Permanente. En la Parte Arrendada, el régimen exigirá el mantenimiento del arrendamiento asequible y de las condiciones de renta, acceso, adjudicación, uso y transmisión; en la Parte Vendida, cuando exista, exigirá el mantenimiento del régimen de propiedad protegida, incluidos los requisitos de acceso del adquirente, el destino a residencia habitual y permanente, el precio máximo de la primera y de las ulteriores transmisiones y las limitaciones de uso, disposición y descalificación. En las modalidades sobre suelo público, el requisito se entenderá cumplido mediante las obligaciones incorporadas al Acto de Atribución y al título, o por la naturaleza demanial del suelo y su reversión. En suelo privado, se cumplirá mediante calificación permanente cuando la legislación autonómica la contemple o, en su defecto, mediante el convenio del artículo 9.
- b) Promociones mixtas.** La totalidad de las viviendas quedará sujeta a Protección Permanente, exista o no TNR. La Parte Arrendada conservará permanentemente el destino al arrendamiento asequible y la Parte Vendida conservará el régimen de propiedad protegida en los términos de la definición del artículo 2.
- c) Restantes Operaciones sin TNR.** La protección se mantendrá, como mínimo, durante toda la vida del préstamo y, en ningún caso, por menos de veinte años desde la Fecha de Puesta en Explotación. Cuando la normativa o el título de suelo impongan una duración superior, prevalecerá esta. No se exigirá un período adicional de cinco años por el mero vencimiento del préstamo.

3. Continuidad más allá de la calificación autonómica. Cuando la calificación administrativa tenga una duración inferior a la exigida por el apartado 2, el Beneficiario asegurará la continuidad de la Protección Permanente durante la diferencia temporal. En la Parte Arrendada mantendrá el destino al arrendamiento asequible; en la Parte Vendida, el régimen de propiedad protegida, incluidos los requisitos de acceso, el destino residencial, los precios máximos de las transmisiones posteriores y las limitaciones de uso, disposición y descalificación. En suelo público, estas obligaciones se incorporarán al título y al Acto de Atribución; en suelo privado, al convenio del artículo 9. La eventual descalificación por el mero transcurso del plazo autonómico no liberará al Beneficiario de las obligaciones contractuales, de la Misión ni de las limitaciones registrales asumidas.

4. Publicidad registral y oponibilidad. La calificación y las limitaciones de disposición inherentes al régimen de protección se harán constar en el Registro de la Propiedad cuando la legislación lo permita o exija. El Beneficiario inscribirá, asimismo, el Acto de Atribución, el convenio, las prohibiciones o condiciones de transmisión y las obligaciones de mantenimiento del destino cuando sean inscribibles. En la Parte Vendida, cada escritura de primera venta reproducirá las limitaciones permanentes y el Beneficiario promoverá su constancia registral y vinculación a los sucesivos titulares. Los contratos de arrendamiento se inscribirán cuando resulte

necesario para hacerlos oponibles a terceros, al adjudicatario en ejecución o al adquirente del Activo.

5. Renta aplicable. La renta contractual de cada vivienda no podrá exceder de la Renta máxima aplicable. Cuando exista TNR, la renta comprometida durante toda la Misión no podrá exceder, además, de la Renta de referencia y la Renta computable utilizada para determinar la Brecha de Rentabilidad. Las actualizaciones se limitarán a las permitidas por la legislación, el pliego, el convenio y los contratos. Ninguna condición financiera, tensión de tesorería, aumento de costes o incumplimiento de ratios autorizará a elevar la renta por encima de esos límites.

6. Plan de Adjudicación. El Beneficiario aplicará un procedimiento documentado, transparente, objetivo y no discriminatorio para seleccionar arrendatarios y, cuando proceda, adquirentes. El Plan de Adjudicación regulará, como mínimo: la publicidad de la convocatoria y de sus resultados; la utilización de los registros públicos de demandantes; la baremación con criterios predeterminados o el sorteo ante fedatario cuando corresponda; los cupos de reserva; la comprobación de los requisitos de acceso; el visado o control administrativo de los contratos; la lista de espera; la cobertura de vacantes y rotaciones; el tratamiento de datos personales; y el sistema de reclamaciones.

7. Gestión social y vacantes. El Beneficiario mantendrá un protocolo de gestión social del arrendamiento que incluya la prevención y gestión de impagos, la coordinación con los servicios sociales en situaciones de vulnerabilidad, las normas de convivencia, los canales de atención, la mediación de conflictos y la recomercialización diligente de las vacantes. La gestión de la morosidad respetará la legislación de vivienda y de arrendamientos y no podrá utilizarse para eludir los requisitos de acceso.

8. Transmisiones y ejecución. La transmisión del Activo o del título de suelo, la transmisión del Control de la Sociedad Vehículo y la ejecución de las garantías no extinguirán por sí solas la calificación, la Misión, la Protección Permanente ni los derechos de los arrendatarios. Cuando se transmita el Activo o el título, el adquirente o adjudicatario deberá subrogarse, en la medida jurídicamente procedente, en las obligaciones de protección y explotación. Cuando solo se transmita el Control, la misma Sociedad Vehículo continuará siendo titular del Activo, Beneficiaria y obligada por la Misión; el nuevo socio únicamente asumirá los compromisos de soporte, información o garantía que se documenten expresamente.

9. Incumplimiento. La descalificación imputable, la pérdida del destino asequible, la superación de la Renta máxima aplicable o de la Renta de referencia cuando sea exigible, la adjudicación contraria al régimen de acceso o la transmisión no autorizada constituirán incumplimiento esencial. Cuando proceda, podrán determinar medidas de restauración, vencimiento anticipado, Inexistencia de la obligación de condonar o Recuperación administrativa, cada una conforme a su régimen propio y sin duplicidad de consecuencias.

Artículo 9. Convenio de protección y Acto de Atribución en suelo privado

1. Exigencia. En las Operaciones sobre suelo privado radicadas en territorios cuya legislación no contemple una calificación permanente suficiente para cumplir el artículo 8, la elegibilidad de una Operación con TNR quedará condicionada a la suscripción de un convenio entre el Instituto, la Comunidad Autónoma competente y el Beneficiario. El convenio podrá utilizarse también, aun existiendo calificación permanente, cuando resulte necesario para atribuir formalmente la Misión, coordinar controles o hacer oponibles obligaciones que excedan del contenido de la calificación.

2. Naturaleza y partes. El convenio tendrá naturaleza de instrumento de colaboración y de atribución del servicio público dentro de las competencias de cada firmante. No transferirá competencias, no sustituirá las autorizaciones urbanísticas o de vivienda y no obligará al Instituto a conceder financiación hasta que exista Acuerdo de Aprobación, contrato formalizado y cumplimiento de las condiciones precedentes.

3. Acto único de Atribución. Cuando la Operación incorpore TNR, el convenio constituirá el único Acto de Atribución. Identificará al Beneficiario, al Activo y al territorio; definirá la Misión y su duración; fijará el Nivel fijo de compensación y sus componentes; identificará el importe de TNR susceptible de asignación; y someterá la compensación a las reglas del Título VII. Su suscripción será previa al Acuerdo de Aprobación.

4. Contenido mínimo. El convenio recogerá, como mínimo:

- a) la identificación registral, urbanística y física del Activo y de las viviendas incluidas;
- b) **Destino y protección.** El destino al arrendamiento asequible de la Parte Arrendada; la sujeción de la totalidad de las viviendas a Protección Permanente; el régimen de propiedad protegida de la Parte Vendida, cuando exista; la Renta máxima aplicable y, cuando exista TNR, la Renta de referencia;
- c) los requisitos de acceso, el Plan de Adjudicación, los cupos y el sistema de gestión de vacantes;
- d) la duración de la Misión y la justificación de que la inversión inmobiliaria significativa exige un período superior a diez años;
- e) el Nivel fijo de compensación, la Ventaja de suelo si existiera, los Apoyos públicos firmes computados y el TNR residual;
- f) la obligación de comunicar simultáneamente al Instituto y a la Comunidad Autónoma toda ayuda solicitada, propuesta, concedida, pagada, modificada o reintegrada;
- g) la distribución de funciones entre el control material de la Misión y el control financiero de la Compensación pública total, incluidos los Controles Quinquenales de Continuidad;
- h) la información periódica, las facultades de inspección y la conservación documental;
- i) **Consecuencias.** Las consecuencias de los incumplimientos, distinguiendo las medidas contractuales, la Inexistencia de la obligación de condonar y la Recuperación administrativa; y
- j) los mecanismos de coordinación en caso de transmisión, ejecución, refinanciación, sustitución del gestor o terminación anticipada del préstamo.

5. Control material. La Comunidad Autónoma verificará, directamente o mediante el sistema que el convenio determine, la calificación, el destino, la renta, el acceso, la adjudicación y la continuidad de la Misión. Comunicará al Instituto los resultados de sus controles ordinarios y toda incidencia que pueda afectar a las Condiciones continuadas de la Condonación o a la cobertura SIEG.

6. Publicidad y eficacia frente a terceros. El convenio y las obligaciones de destino, duración y transmisión se inscribirán o anotarán en el Registro de la Propiedad cuando sean inscribibles. El Beneficiario obtendrá las autorizaciones y consentimientos necesarios para que las obligaciones subsistan frente a adquirentes, acreedores y adjudicatarios de las garantías.

7. Condición precedente y mantenimiento. La suscripción, vigencia y, cuando proceda, inscripción del convenio constituirán condición precedente del primer desembolso y obligación de mantenimiento durante toda la Misión. Su modificación requerirá el consentimiento previo del

Instituto cuando afecte a la renta, la duración, el acceso, la protección, la compensación, las garantías o los controles.

8. Extinción. La extinción del convenio no afectará a los Actos de Atribución, obligaciones, garantías, controles o derechos válidamente formalizados durante su vigencia. Si la extinción comprometiera la continuidad de la Misión, el Beneficiario y la Comunidad Autónoma deberán establecer una solución equivalente aceptada por el Instituto; en otro caso, se aplicarán las consecuencias previstas en este Documento.

Artículo 10. Proyecto elegible y Plan de Negocio Integrado

1. Identificación del proyecto. La solicitud se referirá a un proyecto determinado, definido mediante el proyecto técnico básico o de ejecución, el título habilitante urbanístico obtenido o en tramitación, el título de suelo, el calendario de ejecución y puesta en explotación, el presupuesto, la estructura societaria y el régimen de protección. La documentación permitirá individualizar el Activo, sus fases, la Parte Arrendada y, en su caso, la Parte Vendida.

2. Presupuesto cerrado y coste a terminación. El presupuesto será cerrado y comprenderá una partida de contingencia no inferior al cinco por ciento del Coste de obra y, en rehabilitación, no inferior al diez por ciento. Se apoyará en un contrato de obra a precio y plazo determinados o, antes de su firma, en una oferta vinculante de contratista solvente. El modelo identificará separadamente el coste incurrido, el comprometido, el pendiente de contratar, la contingencia consumida y el coste a terminación, con las fuentes disponibles para cubrir cada concepto.

3. Horizonte completo. El Plan de Negocio Integrado comprenderá desde la formalización hasta la Fecha de Vencimiento Final. Integrará en una única secuencia la construcción, la comercialización, la estabilización, el Período de Carencia de Principal, la Fase de Tenencia, el Fondo de Reposición y, cuando el título de suelo tenga vencimiento o reversión relevantes para la Operación, las obligaciones necesarias para asegurar su compatibilidad con el préstamo. No podrá presentarse un modelo de promoción desconectado del modelo de tenencia.

4. Dos funciones del modelo. El Plan distinguirá con claridad:

- a) el modelo de compensación, cuyos parámetros se fijan ex ante para determinar la Fecha de Referencia de la Rentabilidad, el NOI Estabilizado de Referencia, el *Yield on Cost* de Referencia, la Brecha de Rentabilidad, el Nivel fijo de compensación y el TNR; y
- b) el modelo dinámico de crédito, que se actualiza durante la vida de la Operación para analizar coste a terminación, disposiciones, NOI de Referencia, Valor de Referencia Integrado, LTV Total, Cobertura del Servicio de la Deuda, Fondo de Reposición, Cuenta de Reserva y capacidad de reembolso.

La actualización del modelo de crédito no sustituirá por datos observados los parámetros fijos del modelo de compensación ni reabrirá el TNR, salvo las correcciones tasadas del artículo 47.

5. Construcción y disposiciones. El Plan incluirá el presupuesto por capítulos, el calendario mensual de certificaciones, los hitos de licencias y autorizaciones, la contingencia, el contrato de obra, las retenciones, los anticipos, la construcción industrializada cuando exista, el coste a terminación, los sobrecostes, las aportaciones de Fondos propios computables y las disposiciones de TNR, TR y productos complementarios. El modelo permitirá comprobar en cada fecha la ratio del veinticinco por ciento y la suficiencia de los recursos para terminar el Activo.

6. Demanda, comercialización y estabilización. El Plan justificará la demanda mediante registros públicos de solicitantes, oferta disponible, renta de mercado comparable, posición del Módulo, lista de espera y demografía del ámbito. Incorporará hipótesis mensuales de absorción,

altas, bajas, rotación, vacancia, morosidad e incentivos hasta la Ocupación Estabilizada. En promociones mixtas incluirá el calendario de preventas y ventas, el acceso de los adquirentes a financiación y la sensibilidad al retraso de la absorción, sin presumir que la demanda administrativa elimina el riesgo de calendario.

7. Ingresos y rentas. El cuadro de rentas se presentará por tipología, superficie, anejo y servicio. Identificará la Renta máxima aplicable, la Renta de referencia, la Renta computable, la renta efectivamente comprometida, su calendario de actualización y los ingresos accesorios admisibles. El modelo de compensación utilizará el NOI Estabilizado de Referencia proyectado a la Fecha de Referencia de la Rentabilidad; el modelo de crédito utilizará las rentas del Plan y, durante el seguimiento, el NOI de Referencia prudencial.

8. Gastos de explotación y NOI. Los gastos se desglosarán, como mínimo, en tributos, comunidad, gestión, seguros, suministros no repercutidos, mantenimiento ordinario, rotación, comercialización, impagados y costes regulatorios. Se distinguirá lo repercutible al arrendatario, lo recurrente y lo extraordinario. La Dotación de Reposición no reducirá el NOI contable a efectos de valor, pero se deducirá para calcular la Cobertura del Servicio de la Deuda. El Plan conciliará el NOI con la contabilidad y con los contratos de arrendamiento.

9. Financiación. El modelo reflejará las aportaciones de socios, el TNR, el TR, los dos Tipos Contractuales, el Tipo de Cálculo, la capitalización de intereses hasta la Fecha de Finalización de Obra, el pago corriente posterior, la ampliación cuando proceda en una estructura dual, el Saldo Amortizable, la Cuota Creciente, las amortizaciones obligatorias, la Cuenta de Reserva, los productos complementarios y cualquier Deuda Permitida. El servicio se proyectará por mensualidades y se agregará por anualidades para las Coberturas.

10. Ratios y valor. El Plan mostrará, para cada fecha relevante: Fondos propios computables sobre Coste de obra y Coste all-in; deuda agregada sobre Coste all-in; LTV Total; Cobertura del Servicio de la Deuda; saldo del TR y del TNR; Fondo efectivo y Saldo Teórico; Cuenta de Reserva; Plazo Remanente del Título; y compatibilidad de la Fecha de Vencimiento Final con el título de suelo. La valoración incluirá el valor actual del suelo o derecho, el valor de obra en curso, el valor en hipótesis de edificio terminado, el valor estabilizado por capitalización del NOI y el ajuste por protección, título y reversión.

11. Sensibilidades. El Plan incluirá, al menos, un escenario base, uno adverso y uno severo pero plausible. Se someterán a sensibilidad, de forma individual y combinada: sobrecostes; retraso de obra; agotamiento de contingencia; retraso de licencias; menor ocupación; mayor morosidad y rotación; aumento de gastos; actualización inferior de las rentas; incremento del Cap Rate; reducción de valor; siniestros; indisponibilidad temporal; necesidades extraordinarias de reposición; y pérdida o reducción de una ayuda. Se mostrará el efecto sobre coste a terminación, liquidez, LTV, Coberturas, Cuenta de Reserva, amortización y vencimiento.

12. Pruebas de viabilidad. La Operación deberá superar, separada y acumulativamente:

- a) la prueba de compensación, mediante el cierre íntegro de la Brecha de Rentabilidad con la Ventaja de suelo, los Apoyos públicos firmes aplicables a la misma Brecha y el TNR, sin duplicidades y dentro del límite del treinta por ciento;
- b) la prueba de terminación, mediante recursos suficientes para completar el Activo incluso después de aplicar las sensibilidades de coste y plazo;
- c) la prueba de servicio, mediante una Cobertura del Servicio de la Deuda no inferior a 1,25 en cada anualidad de la senda base y capacidad razonable de restauración en los escenarios adversos; y

- d) la prueba de valor y título, mediante cumplimiento de los límites de coste y LTV y vencimiento compatible con el Plazo Remanente del Título y con las obligaciones expresas de cancelación y reversión.

13. Promociones mixtas. El modelo se segmentará entre Parte Arrendada y Parte Vendida. Los costes e ingresos identificables se imputarán directamente y los comunes mediante inductores objetivos y consistentes. El TNR se calculará exclusivamente sobre la Brecha de la Parte Arrendada después de imputar la contribución neta de la Parte Vendida. El modelo fijará los valores de cancelación por vivienda y demostrará que las ventas no trasladan a la Parte Arrendada costes, deuda o riesgos que le sean ajenos.

14. Actualización y trazabilidad. El Plan se actualizará con cada disposición, en la Finalización de Obra, en el Cierre del Asset deal cuando proceda, en la estabilización, antes de la Fecha de Inicio de Amortización y, después, al menos anualmente. Cada versión identificará fecha, responsable, fuentes, cambios, hipótesis, fórmulas, bloqueos y reglas de redondeo. Se entregará en formato electrónico editable, con celdas de entrada diferenciadas, fórmulas no ocultas y conciliación con las cuentas y el expediente.

Artículo 11. Sostenibilidad ambiental, DNSH y Etiquetado Climático

1. Condición esencial. El cumplimiento del DNSH y del Etiquetado Climático constituye requisito esencial de elegibilidad de la Operación completa, incluidos el TR, el TNR y los productos financieros complementarios. La financiación no podrá aprobarse, formalizarse o disponerse cuando la Actuación Originaria incumpla materialmente las condiciones aplicables.

2. Unidad de evaluación y validación única. La unidad de comprobación será el Activo y su Actuación Originaria. La Validación Ambiental favorable se emitirá una sola vez y permanecerá vigente durante toda la Operación mientras no exista una modificación material de la Actuación Originaria. El Cierre del Asset deal, cuando proceda, no exigirá una nueva evaluación y se limitará a trasladar su trazabilidad a la Sociedad Vehículo de Tenencia. La Fecha de Inicio de Amortización no requerirá incorporación, reiteración o actualización formal de la Validación, sino únicamente comprobar la identidad del Activo y la ausencia de cambios materiales. Una solicitud posterior bajo otra Modalidad podrá incorporarla por referencia conforme a su propio Documento.

3. Evaluación DNSH. Cuando no exista una Validación Ambiental previa, la evaluación atenderá al ciclo de vida de la Actuación Originaria, a sus efectos directos y a los efectos indirectos primarios razonablemente previsibles sobre los seis objetivos del artículo 17 del Reglamento (UE) 2020/852: mitigación y adaptación al cambio climático; recursos hídricos y marinos; economía circular; prevención y control de la contaminación; y biodiversidad y ecosistemas.

4. Exclusiones y cumplimiento legal. No serán elegibles las actividades ni los activos excluidos por la normativa del programa España Crece. El Beneficiario acreditará el cumplimiento de la legislación ambiental nacional y de la Unión, de las evaluaciones de impacto, autorizaciones y permisos y de las medidas de prevención, mitigación, seguimiento y reparación aplicables.

5. Condiciones ambientales comunes. Todo proyecto acreditará, como mínimo:

- a) la preparación para reutilización, reciclado o recuperación de otros materiales de al menos el setenta por ciento en peso de los residuos de construcción y demolición no peligrosos, excluido el material natural de la categoría 17 05 04;
- b) la prevención de residuos, la demolición selectiva cuando proceda y la clasificación preferente en origen;

- c) la identificación y retirada segura de amianto y otros materiales peligrosos por operadores autorizados;
 - d) un diseño favorable a la eficiencia de recursos, adaptabilidad, flexibilidad y desmontaje, con referencia a la norma ISO 20887 o equivalente cuando resulte aplicable;
 - e) la evaluación de riesgos climáticos físicos relevantes y la incorporación de medidas de adaptación proporcionadas; y
 - f) la ausencia de adquisición, instalación o sustitución financiada de calderas, equipos térmicos o sistemas de climatización alimentados por combustibles fósiles. En rehabilitación, la permanencia de una instalación preexistente no financiada deberá justificarse expresamente.
- 6. Nueva construcción.** Las actuaciones de nueva construcción se adscribirán al Campo de Intervención 025 ter. El edificio tendrá una demanda de energía primaria al menos un veinte por ciento 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 ochenta por ciento del límite del apartado HE 0 del Documento Básico DB-HE aplicable por razón de la fecha de solicitud de la licencia. El Coeficiente Climático será, como mínimo, del cuarenta por ciento.
- 7. Rehabilitación.** Las actuaciones de rehabilitación integral se adscribirán al Campo de Intervención 025 bis y acreditarán una reducción de al menos el treinta por ciento del consumo de energía primaria no renovable respecto del estado anterior, calculada con metodología homogénea antes y después. El Coeficiente Climático será del cien por ciento.
- 8. Acreditación ex ante.** Antes de la aprobación se aportarán la memoria ambiental, la lista de control de los seis objetivos, los certificados o cálculos energéticos, la línea de base, la justificación del Código Técnico de la Edificación, el estudio de residuos, la evaluación de riesgos climáticos, la información sobre amianto y materiales peligrosos y la declaración sobre equipos térmicos. El Instituto podrá validar directamente la documentación o servirse de un experto independiente aceptado.
- 9. Seguimiento durante la obra.** El Monitor Técnico aplicará en cada disposición la lista de control del Anexo VI y verificará que las modificaciones de proyecto, materiales, instalaciones, residuos y sistemas constructivos no comprometen el DNSH, el Campo de Intervención, el objetivo energético ni el Coeficiente Climático. Una desviación material impedirá nuevas disposiciones hasta su subsanación o hasta que se concluya que la Operación continúa siendo elegible.
- 10. Acreditación final.** En la Fecha de Finalización de Obra se aportarán el certificado energético del edificio terminado y su registro, la comparación con la línea de base, los certificados de gestión y valorización de residuos, la documentación de retirada de amianto, las autorizaciones finales y la declaración del técnico responsable. El monitor o el experto emitirá una conclusión final favorable o desfavorable por Activo.
- 11. Actuaciones posteriores.** Una modificación material posterior de la envolvente, uso, instalaciones o sistemas energéticos se comunicará al Instituto antes de su ejecución cuando pueda afectar a las condiciones validadas. La comunicación no reabrirá la Validación Ambiental de la Actuación Originaria; una intervención nueva y diferenciada quedará sujeta a su normativa y, cuando proceda, a una validación propia. No se financiará con cargo a la Operación salvo aprobación expresa y comprobación de elegibilidad.
- 12. Conservación, control y no doble cómputo.** El Beneficiario conservará la evidencia ambiental durante el plazo del artículo 76 y permitirá su comprobación por el Instituto y las

autoridades nacionales y de la Unión. La continuidad de la misma Validación dentro de la Operación y su eventual incorporación por referencia en otro expediente no constituyen un nuevo Etiquetado Climático ni permiten computar dos veces la misma inversión, vivienda o contribución climática.

13. Consecuencias. La falsedad esencial, la pérdida material no subsanada de las condiciones determinantes de la elegibilidad, la alteración no autorizada del Campo de Intervención o del Coeficiente Climático y la obstrucción de las comprobaciones constituirán incumplimiento esencial. Las consecuencias se aplicarán conforme a los artículos 53, 54 y 72 atendiendo a la naturaleza contractual, financiera o de ayuda del incumplimiento.

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

Artículo 12. Gastos financiables y conceptos no financiables

1. Coste de obra. Serán financiables los conceptos que integran el Coste de obra: ejecución material y por contrata, urbanización y acometidas, honorarios técnicos, estudios, control de calidad, gestión imputable, licencias, tasas, tributos y seguros de construcción.

2. Coste financiero activable. Serán financiables los intereses del TR capitalizados hasta la Fecha de Finalización de Obra, dentro de los límites del artículo 14 y del importe máximo aprobado.

3. Ampliación. Con ocasión del Cierre del Asset deal en una estructura dual, la ampliación podrá integrar el Coste financiero activable del apartado 2 y, además, el margen bruto intragrupo aceptado y el IVA no recuperable de la primera entrega, conforme al Anexo I. La inclusión de los intereses capitalizados en la base de la ampliación no dará lugar a una segunda disposición ni a su doble cómputo. En una Sociedad Vehículo única no serán financiables conceptos propios de una transmisión inexistente.

4. Exclusiones. No serán financiables la adquisición del suelo o el canon de su provisión; el IVA recuperable, salvo mediante la línea del artículo 40; impuestos personales; recargos y sanciones; gastos ajenos; Distribuciones; ni costes anteriores a la solicitud, salvo técnicos y licencias necesarios para definir el proyecto.

5. Trazabilidad. Todo uso deberá quedar acreditado mediante facturas, certificaciones, contratos, extractos y un cuadro de fuentes y usos conciliable con la contabilidad de la Operación.

Artículo 13. Financiación única, tramos y fases

1. Contrato único. El préstamo mixto se instrumentará en un único contrato y tendrá un principal dividido en TR y TNR a efectos de precio, amortización, garantías, gestión de riesgos y ayudas.

2. TR. El TR devenga el Tipo de Promoción o el Tipo de Tenencia según el período, se capitaliza exclusivamente hasta la Finalización de Obra y se reembolsa conforme a los artículos 17, 23 y 24.

3. TNR. El TNR forma parte del principal desde cada disposición y se representa mediante la Cuota final. Mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas, no devenga interés ordinario ni está sujeto a amortización periódica.

4. Fases. La Operación comprende la Fase de Promoción y la Fase de Tenencia. La Fecha de Inicio de Amortización separa ambas fases y no altera la identidad del contrato.

5. Registro. El Instituto identificará separadamente el TR y el TNR y los distintos tratamientos temporales del TR en su contabilidad, sistemas de riesgo y comunicaciones regulatorias.

6. Importe comprometido. El contrato recogerá el importe inicial disponible y el importe máximo comprometido, incluida la ampliación únicamente cuando la estructura dual la prevea. La parte no utilizada se cancelará al vencer el plazo de disposición o cuando resulte innecesaria.

Artículo 14. Importe, Fondos propios computables y límites acumulativos

1. Ratio durante la promoción. Hasta la efectividad del Cierre del Asset deal en una estructura dual o, en una Sociedad Vehículo única, hasta la Fecha de Finalización de Obra y la validación del coste final, los Fondos propios computables representarán en todo momento al menos el 25 % del Coste de obra aprobado. El principal dispuesto para financiar ese coste no excederá del 75 % del Coste de obra, sin perjuicio de la línea de IVA y de los productos complementarios.

2. Ratio sobre Coste all-in. Desde la efectividad del Cierre del Asset deal en una estructura dual o, en una Sociedad Vehículo única, desde la Fecha de Finalización de Obra una vez validado el Coste all-in definitivo, los Fondos propios computables representarán en todo momento al menos el 25 % del Coste all-in. El principal agregado computable del TR y del TNR, medido conforme al apartado 8, sumado a la Deuda sénior computable, no excederá del 75 % del Coste all-in. La ratio no se reducirá al 20 % por el Cierre del Asset deal ni por el inicio de la Fase de Tenencia.

3. Valor computable del suelo. El suelo y sus mejoras computarán únicamente por la inversión efectivamente realizada por el Beneficiario: en adquisición onerosa, por el menor entre Tasación y coste cuando la compra sea reciente o vinculada; en suelo público o por debajo de mercado, por las contraprestaciones efectivamente satisfechas. La Ventaja de suelo no computará como Fondos propios.

4. Composición. Podrán computar el efectivo segregado; los costes elegibles satisfechos con recursos distintos del préstamo; los activos líquidos libres de cargas irrevocablemente vinculados; el suelo por su valor computable; y la parte de ayudas distinta del TNR que exceda de la necesaria para cerrar íntegramente la Brecha de Rentabilidad y cumpla los requisitos del apartado siguiente.

5. Ayudas públicas. El TNR no computará en ningún caso como Fondos propios, por formar parte del principal vivo del préstamo hasta su Condonación, pago u otra causa de extinción. Tampoco computará la Ventaja de suelo, sin perjuicio del importe efectivamente satisfecho por el Beneficiario que resulte computable conforme al apartado 3.

Las subvenciones y demás ayudas públicas distintas del TNR no computarán como Fondos propios por la parte de su importe que resulte necesaria para cerrar íntegramente la Brecha de Rentabilidad.

Únicamente podrá computar como Fondos propios la parte de una ayuda pública que exceda de la necesaria para cerrar dicha Brecha, siempre que concurran acumulativamente las condiciones siguientes:

- a) Reconocimiento.** La ayuda haya sido reconocida en firme y su importe se encuentre determinado;
- b) Disponibilidad.** Haya sido efectivamente pagada, aplicada a costes elegibles ya incurridos o irrevocablemente segregada en las cuentas de la Operación;
- c) Aplicación.** Su régimen jurídico permita su aplicación a dichos costes;
- d) Subordinación.** Permanezca disponible y económicamente subordinada al préstamo; y
- e) No duplicidad.** No se produzca doble financiación ni doble cómputo de un mismo importe.

La mera solicitud de una ayuda, la propuesta de concesión, la inclusión en una convocatoria o la existencia de una previsión presupuestaria no permitirán su cómputo.

6. Mantenimiento. Los Fondos propios se minorarán por retiradas, reembolsos, Distribuciones, sobrecostes o déficits no cubiertos. Si la ratio descendiera por debajo del 25 %, quedarán suspendidas las disposiciones pendientes, las Distribuciones y los pagos subordinados hasta su restitución.

7. Límites de valor y cobertura. En la Fecha de Inicio de Amortización y durante el seguimiento, el LTV Total no podrá exceder del 75 % y la Cobertura del Servicio de la Deuda no podrá ser inferior a 1,25 en ninguna anualidad de la senda base. El cumplimiento de un límite no compensa el incumplimiento de otro.

8. Aplicación conjunta de los límites. El TNR no minorará el Coste all-in ni el Valor de Referencia Integrado. Los límites del 75 % sobre coste y valor se aplicarán al principal agregado de la Operación, integrado por el TR, el TNR y, en su caso, la Deuda sénior computable.

En la aprobación y mientras permanezca abierto el período de disposición, la comprobación se efectuará sobre los importes máximos comprometidos; finalizado dicho período, se efectuará sobre los principales vivos.

Dentro de esos límites agregados, el importe máximo del TR será el menor entre:

- a) **Aprobación.** El importe aprobado para el TR.
- b) **Cobertura.** El importe compatible con una Cobertura del Servicio de la Deuda no inferior a 1,25 en cada anualidad de la senda base.
- c) **Análisis de Riesgos.** El importe que resulte del Análisis de Riesgos.

En todo caso, el TR se dimensionará de forma que la suma del TR, el TNR y la Deuda sénior computable no exceda del 75 % del Coste all-in ni del 75 % del Valor de Referencia Integrado.

9. Cambio de perímetro en promociones mixtas. Hasta la formalización de cada venta, las ratios sobre coste se comprobarán respecto de la Operación completa. Simultáneamente a cada venta y después de aplicar su producto conforme al artículo 26, se comprobará que la deuda agregada que permanezca viva —incluido el TNR— no exceda del setenta y cinco por ciento del Coste all-in atribuible a la Parte Arrendada retenida y que los Fondos propios computables vinculados a ese perímetro representen al menos el veinticinco por ciento de dicho coste. Concluidas las ventas, las pruebas sobre coste, valor, LTV, Coberturas, Fondo y Reserva se practicarán exclusivamente sobre la Parte Arrendada retenida. Esta delimitación no alterará el límite del treinta por ciento del TNR, que continuará referido al importe nominal máximo del Préstamo extendido de la Operación completa.

10. Tratamiento prudencial. Las ratios de este artículo son condiciones contractuales y no sustituyen los cálculos prudenciales exigidos por el Reglamento (UE) n.º 575/2013 y las Directrices aplicables.

Artículo 15. Régimen financiero del Tramo No Reembolsable

1. Naturaleza y finalidad. El TNR constituye un tramo diferenciado del principal del préstamo y tiene por finalidad financiera instrumentar la parte residual del Nivel fijo de compensación determinada conforme al artículo 47. La ayuda solo se materializa mediante la Condonación de la Cuota final del TNR; hasta entonces, su principal forma parte de la deuda viva y del activo financiero del Instituto.

2. Cuota final. El importe dispuesto del TNR se representará mediante una Cuota final separada. Mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas, no devengará interés ordinario ni estará sujeto a amortización periódica y permanecerá cubierto por las garantías de la Operación.

3. Límite máximo sobre el préstamo completo. El TNR no excederá del treinta por ciento del Préstamo extendido, entendido como el importe nominal máximo de la totalidad del préstamo mixto aprobado para la Operación completa: TR máximo —incluidos los intereses capitalizables previstos y, cuando proceda, la ampliación de una estructura dual— más TNR. En una promoción mixta, el denominador comprenderá conjuntamente la financiación de la Parte Arrendada y de la Parte Vendida y no podrá limitarse al principal proporcionalmente imputable a las viviendas en alquiler, al perímetro retenido ni al saldo que subsista después de las ventas. Si el importe máximo del TR se reduce definitivamente antes del cierre del período de disposición, el límite se comprobará de nuevo y el TNR se reducirá cuando resulte necesario.

4. Insuficiencia del límite. Cuando el TNR necesario para cerrar íntegramente la Brecha de Rentabilidad exceda del límite del apartado anterior, la Operación solo será elegible si, antes del Acuerdo de Aprobación, un Apoyo público firme adicional aplicable a la misma Brecha cubre la diferencia o el proyecto se adapta de modo que el TNR necesario quede dentro del límite. La mera expectativa de ayuda no permitirá considerar cubierta ninguna parte de la Brecha.

5. Destino. El TNR se aplicará exclusivamente a los conceptos financiables de los apartados 1 a 3 del artículo 12, con sujeción a las exclusiones de su apartado 4. No podrá financiar suelo, retiradas de capital, Distribuciones, sobrecostos ajenos al perímetro aprobado ni partidas no justificadas.

6. Orden de disposición. Durante la construcción se dispondrá, dentro de la parte financiada por el préstamo y contra el avance certificado, primero el TNR asignado a esa fase y, agotado este, el TR. La regla no permite anticipar disposiciones al coste incurrido ni alterar la ratio de Fondos propios computables.

7. Parte diferida. En una estructura dual, la parte del TNR cuyo desembolso haya quedado diferido se dispondrá con ocasión del Cierre del Asset deal y se aplicará exclusivamente a los conceptos de los apartados 2 y 3 del artículo 12. En una Sociedad Vehículo única, cualquier importe del TNR aprobado que permanezca pendiente de disposición podrá aplicarse en la Fecha de Finalización de Obra exclusivamente a costes elegibles efectivamente incurridos, incluido el coste financiero activable, dentro del importe aprobado y sin incorporar conceptos propios de una transmisión intragrupo. En ningún caso la inclusión del coste financiero activable dará lugar a una segunda disposición ni al doble cómputo de los intereses ya capitalizados.

8. Separación respecto de las ratios. El TNR no minorará el Coste all-in ni el Valor de Referencia Integrado, no computará como Fondos propios y no formará parte del Servicio de la Deuda ordinario utilizado para calcular la CSD mientras permanezca no vencido. Sí se incluirá en la deuda agregada para los límites sobre coste y valor. Su eventual exigibilidad se analizará como escenario contingente separado.

9. Importe fijo y reducciones. El TNR no podrá incrementarse después del Acuerdo de Aprobación por sobrecostos, desviaciones de ingresos, cambios de ocupación, NOI, Cap Rate, Tasación o valor. Podrá reducirse por apoyos sobrevenidos, correcciones del alcance elegible, datos falsos, errores, Inexistencia de la obligación de condonar o Recuperación administrativa, conforme a los artículos 47, 53 y 54.

10. Condonación y exigibilidad. La Condonación solo se producirá cuando concurran todas las Condiciones suspensivas de los artículos 49 a 52. La parte respecto de la cual se declare la

Inexistencia de la obligación de condonar permanecerá reembolsable en los términos del artículo 53; la Recuperación administrativa se registrará por el artículo 54.

11. Registro, garantías y extinción. El Instituto identificará separadamente el TR y el TNR en su contabilidad, sistemas de riesgo y comunicaciones regulatorias. El TNR permanecerá garantizado hasta su Condonación, pago u otra causa de extinción. El Certificado de Cumplimiento Material y los Informes Quinquenales no producirán por sí solos su baja financiera.

Artículo 16. Tipos de interés, devengo, comisiones y demora

1. Dos Tipos Contractuales. El TR devengará dos tipos de interés fijos, determinados individualmente para la Operación en la Fecha de Fijación y recogidos en el contrato: el Tipo de Promoción, aplicable desde la formalización hasta la Fecha de Inicio de Amortización, y el Tipo de Tenencia, aplicable desde dicha fecha hasta el pago íntegro del TR. Ambos se fijarán desde el origen y permanecerán invariables, sin perjuicio del Tipo de Demora y de las consecuencias de una modificación material expresamente aprobada.

2. Componentes. Cada Tipo Contractual resultará exclusivamente de la suma de los cuatro componentes imputables a su fase:

- a) Coste de Financiación del ICO.** Tendrá en cuenta el importe y calendario de disposiciones, la capitalización de intereses, el plazo, el perfil de amortización, la liquidez y, cuando proceda, el coste de las coberturas necesarias para ofrecer tipos fijos.
- b) Costes Administrativos.** Comprenderán los costes directos e indirectos de originación, estructuración, evaluación, formalización, administración, seguimiento, información, control y recuperación. El Tipo de Promoción reflejará especialmente el control técnico y de disposiciones; el Tipo de Tenencia, el seguimiento de explotación, valor, Fondo, Coberturas y Controles Quinquenales.
- c) Pérdida Esperada.** Se estimará considerando la probabilidad de incumplimiento, la exposición esperada, la pérdida en caso de incumplimiento, el plazo, la fase, los riesgos de construcción y explotación, las garantías y las recuperaciones previsibles.
- d) Coste de Capital.** Reflejará la remuneración exigida al capital económico y regulatorio asignado a cada fase para cubrir pérdidas inesperadas y otros riesgos no incorporados en los componentes anteriores.

3. Metodología. Los componentes se calcularán conforme a metodologías aprobadas por el Instituto y vigentes en la Fecha de Fijación. Las metodologías se basarán en información objetiva y verificable; se aplicarán de forma coherente a Operaciones comparables; considerarán el perfil temporal y la exposición esperada; evitarán el doble cómputo; y permitirán reconstruir el cálculo. El expediente identificará la versión metodológica, los datos de entrada, la tasa atribuida a cada componente y el resultado de cada Tipo Contractual, sin obligación de revelar modelos internos reservados.

4. Tipo de Cálculo. Para determinar ex ante el coste financiero activable, la Brecha de Rentabilidad y el TNR se utilizará el Tipo de Cálculo. Podrá comprender una hipótesis de precio para cada fase, calculada con los mismos cuatro componentes y con las hipótesis prudentes disponibles en la fecha de la Ficha o de la evaluación. En suelo público se fijará antes de publicar el pliego; en suelo privado, durante la evaluación de la solicitud.

5. Función limitada del Tipo de Cálculo. El Tipo de Cálculo es exclusivamente una hipótesis del modelo de compensación: no constituye oferta, no confiere derecho a contratar, no es un tipo aplicable al préstamo y no opera como mínimo o máximo de los Tipos Contractuales. La

diferencia entre el Tipo de Cálculo y los Tipos Contractuales no dará lugar al recálculo ni al incremento del TNR. Si la Operación no conserva viabilidad o capacidad de reembolso a los Tipos Contractuales, el Solicitante deberá reducir el TR, aportar Fondos propios adicionales o adaptar la estructura.

6. Devengo durante la obra. Desde cada disposición y hasta la Fecha de Finalización de Obra, el TR devengará el Tipo de Promoción y los intereses se capitalizarán, acumulándose al principal dentro del compromiso máximo y de los límites del artículo 14. La capitalización cesará de forma definitiva en la Fecha de Finalización de Obra. El Tipo de Promoción continuará aplicándose durante el resto del Período de Carencia de Principal, con pago corriente de intereses.

7. Pago corriente durante la carencia. Desde la Fecha de Finalización de Obra y hasta la Fecha de Inicio de Amortización, los intereses del TR se liquidarán y pagarán por mensualidades vencidas al Tipo de Promoción. El impago no se capitalizará como interés ordinario, sin perjuicio del régimen de demora y de las modificaciones por dificultades financieras.

8. Fase de Tenencia. Desde la Fecha de Inicio de Amortización, los intereses y el principal del Saldo Amortizable se pagarán mediante la Cuota Creciente calculada al Tipo de Tenencia. Los intereses ordinarios no se capitalizarán y cada cuota deberá reducir principal.

9. TNR. El TNR no devengará interés ordinario mientras permanezcan pendientes las Condiciones suspensivas. Si se declara la Inexistencia de la obligación de condonar, la consecuencia financiera del artículo 53 se calculará aplicando al principal afectado el Tipo de Promoción hasta la Fecha de Inicio de Amortización y el Tipo de Tenencia desde dicha fecha, sin duplicidad con los intereses públicos de Recuperación.

10. Comisiones y gastos. El préstamo no devengará comisiones de apertura, estudio, disponibilidad o no disposición. Podrán repercutirse los gastos externos, notariales, registrales, de Tasación y asesoramiento técnico efectivamente soportados y previamente informados. Las modificaciones solicitadas por el Beneficiario solo podrán generar el coste externo, efectivo y documentado que ocasionen cuando el contrato lo prevea.

11. Cancelación anticipada. Las amortizaciones obligatorias, las realizadas con ayudas, indemnizaciones o ventas y las cancelaciones por causa no imputable al Beneficiario no devengarán penalización. La cancelación voluntaria podrá exigir exclusivamente el coste real y documentado de deshacer una cobertura o financiación a tipo fijo, sin lucro cesante, margen futuro ni comisión encubierta.

12. Demora. Las cantidades vencidas y no satisfechas devengarán el Tipo de Demora correspondiente a la fase en la que se produjo el vencimiento, sin capitalización salvo la permitida por la ley.

Artículo 17. Plazo, carencia y amortización

1. Plazo máximo. El préstamo tendrá un plazo máximo de treinta y cinco años —cuatrocientos veinte meses— desde la formalización. Se reducirá cuando lo exijan el Plazo Remanente del Título, las obligaciones expresas de cancelación o reversión, el Análisis de Riesgos o el Acuerdo de Aprobación. A falta de una exigencia expresa del título, no se impondrá un período adicional libre de deuda.

2. Carencia. Los primeros ochenta y cuatro meses constituirán el Período de Carencia de Principal. Durante ese período no habrá amortización ordinaria del TR.

3. PIK hasta la obra. Desde la formalización hasta la Fecha de Finalización de Obra, los intereses del TR se capitalizarán y se incorporarán al principal, dentro del importe máximo aprobado y de los límites del artículo 14.

4. Intereses corrientes después de la obra. Desde el día siguiente a la Fecha de Finalización de Obra hasta el final del Período de Carencia de Principal, los intereses se liquidarán y pagarán mensualmente, sin amortización ordinaria de principal, salvo pagos anticipados voluntarios u obligatorios.

5. Fase de Tenencia y amortización. Desde la Fecha de Inicio de Amortización, el Saldo Amortizable se reembolsará durante un máximo de veintiocho años —trescientos treinta y seis meses— mediante Cuota Creciente. El TNR permanecerá separado hasta su Condonación o pago.

6. Amortizaciones anticipadas durante la carencia. El Prestatario podrá realizar pagos anticipados voluntarios u obligatorios después de la Finalización de Obra. Tales pagos reducirán el saldo del TR, pero no anticiparán la Fecha de Inicio de Amortización, no cerrarán la Ventana de Verificación y no alterarán el TNR ni la Fecha de Referencia de la Rentabilidad.

7. Vencimiento anticipado natural. La actualización positiva de las cuotas podrá amortizar el TR antes del plazo máximo. El último pago se ajustará al saldo efectivo, sin penalización.

Artículo 18. Disposición de fondos y certificaciones

1. Plan de financiación. El Acuerdo de Aprobación identificará los Fondos propios ya aportados, las aportaciones pendientes, el TNR de construcción, el TR, el calendario de certificaciones y, únicamente en una estructura dual, el importe máximo de la ampliación.

2. Certificaciones. Las disposiciones de construcción se practicarán contra certificaciones aprobadas por la dirección facultativa y validadas por el Monitor Técnico. Los pagos se dirigirán a contratistas, proveedores, notario, Administración tributaria o cuentas controladas según su destino.

3. Condiciones de cada disposición. Serán condiciones de cada disposición la vigencia de licencias, seguros y garantías; inexistencia de incumplimiento; avance acreditado; coste a terminación cubierto; y certificación de que los Fondos propios representan al menos el 25 % del coste aplicable.

4. Orden de tramos. Dentro de la parte financiada por el préstamo, se dispondrá primero el TNR asignado a la fase correspondiente y, agotado este, el TR. La regla no permite anticipar el TNR al avance certificado.

5. Plazo de disposición. El período ordinario de disposición para la construcción no excederá de treinta meses desde la firma, prorrogable por causa justificada sin exceder de la mitad del plazo inicial. En una estructura dual, la ampliación se dispondrá en el Cierre del Asset deal. En una Sociedad Vehículo única, las disposiciones pendientes se cerrarán después de validar el coste final en la Fecha de Finalización de Obra. En ambos casos, las cantidades no utilizadas se cancelarán.

6. Construcción industrializada. El contrato podrá admitir certificación de elementos individualizados en fábrica, con transmisión de propiedad, depósito segregado, seguros, inspección, retención mínima del 5 %, avales de anticipo y límite rotatorio no superior al 40 % del presupuesto de ejecución por contrata para elementos aún no incorporados al inmueble.

7. Suspensión. El Instituto suspenderá disposiciones si aparece déficit de terminación, incumplimiento de la ratio del 25 %, desviación material, pérdida de elegibilidad ambiental o causa de vencimiento, hasta su regularización.

Artículo 19. Cierre del Asset deal en estructuras duales y régimen de la Sociedad Vehículo única

1. Estructuras admitidas. La Operación podrá ejecutarse mediante una única Sociedad Vehículo que promueva y retenga el Activo o mediante una Sociedad Vehículo Promotora y una Sociedad Vehículo de Tenencia del mismo grupo. En este segundo caso, la transmisión intragrupo del Activo terminado, la subrogación no extintiva de la adquirente y, cuando proceda, la ampliación del TR se formalizarán en el Cierre del Asset deal.

2. Cierre único y consentimiento previo. El Asset deal, la subrogación y la ampliación, si procede, integran un único hito y se producirán en una misma unidad de acto. El Cierre del Asset deal requerirá el consentimiento previo y escrito del Instituto. El consentimiento verificará el cumplimiento de las condiciones previstas desde el origen y no constituirá una nueva Decisión de Crédito, un préstamo nuevo o una modificación del Nivel fijo de compensación. El Instituto podrá denegarlo cuando no se cumplan las condiciones objetivas, se incremente el riesgo o la estructura difiera materialmente de la aprobada.

3. Documentación del Cierre. El Beneficiario aportará el contrato o escritura de transmisión; la identificación y poderes de ambas sociedades; la valoración y el precio; la justificación fiscal; el cuadro de fuentes y usos; la situación de licencias, calificación y seguros; las autorizaciones del título de suelo; el estado de las garantías; y la conciliación entre Coste de obra, Coste all-in, Fondos propios computables, TR, TNR y productos complementarios. Las operaciones vinculadas se documentarán en condiciones de mercado.

4. Subrogación integral. La Sociedad Vehículo de Tenencia se subrogará en la totalidad de la posición de Prestataria, incluidos el TR, el TNR, la Cuota final, la Misión, el Acto de Atribución, las Condiciones suspensivas, los Controles Quinquenales, las cuentas, el Fondo, la Reserva, las garantías y las obligaciones de información. La subrogación no extinguirá ni novará el préstamo y no reducirá la responsabilidad de los garantes salvo consentimiento expreso del Instituto.

5. Elegibilidad de la Sociedad de Tenencia. Antes de la subrogación, el Instituto comprobará su válida constitución, objeto exclusivo, domicilio, cadena de Control, Titular Real, capacidad de explotación, medios propios o Contrato de Gestión, situación tributaria y de Seguridad Social, ausencia de prohibiciones y solvencia del grupo. La externalización de la gestión no eximirá a la Sociedad de Tenencia de sus obligaciones.

6. Ampliación. En una estructura dual, la ampliación solo podrá tener por objeto los conceptos financiados previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 12 y, en particular, los costes del Asset deal enumerados en su apartado 3, con sujeción a las exclusiones del apartado 4. La inclusión del Coste financiero activable en la base de la ampliación no dará lugar a una segunda disposición ni al doble cómputo de los intereses ya capitalizados. Su importe quedará limitado por el máximo comprometido en el Acuerdo de Aprobación, el Coste all-in acreditado, la ratio del veinticinco por ciento, los límites de deuda agregada, el LTV Total, las Coberturas y el Análisis de Riesgos. La ampliación no podrá financiar retiradas de capital, Distribuciones, costes ajenos, sobrepagos artificiosos o la adquisición del suelo.

7. Mantenimiento del veinticinco por ciento. Desde la efectividad del Cierre del Asset deal en una estructura dual, los Fondos propios computables representarán al menos el veinticinco por ciento del Coste all-in. El Cierre no conferirá derecho a reembolsar, retirar, liberar o distribuir aportaciones. Cualquier ajuste de fuentes y usos deberá dejar íntegramente cubierta la ratio, el coste a terminación, la Cuenta de Reserva, el Fondo y los demás requisitos. En una Sociedad

Vehículo única se aplicará la misma ratio desde la Fecha de Finalización de Obra conforme al artículo 14.2.

8. Pago dirigido y trazabilidad. Los fondos de la ampliación se aplicarán directamente a los usos aprobados, a las cuentas de cierre, al vendedor intragrupo, a la Administración tributaria o a los acreedores que corresponda. El Instituto podrá retener importes hasta que se inscriban las garantías, se acredite el destino o se cumplan condiciones pendientes. El expediente conciliará cada euro con el Plan de Negocio Integrado.

9. Garantías. La hipoteca de máximo y las restantes garantías subsistirán y se ampliarán, ratificarán o adaptarán para cubrir a la nueva Prestataria, el principal ampliado, el TNR, los productos y las responsabilidades accesorias. Se obtendrán las autorizaciones administrativas y societarias necesarias y se mantendrá el primer rango. El Cierre del Asset deal no liberará garantías sobre el TR o el TNR pendientes.

10. TNR y compensación. La transmisión intragrupo no determinará por sí sola una nueva Brecha de Rentabilidad, un nuevo Nivel fijo, sobrecompensación, Inexistencia o Recuperación. La Sociedad de Tenencia asumirá el TNR en el estado en que se encuentre. La parte diferida del TNR se dispondrá únicamente dentro del importe aprobado y contra los costes elegibles del cierre.

11. Relación con la Fase de Tenencia. El Cierre del Asset deal es independiente del inicio temporal de la Fase de Tenencia. Podrá producirse antes del final del Período de Carencia de Principal, pero no anticipará ni retrasará la Fecha de Inicio de Amortización, que se rige exclusivamente por el artículo 21.

12. Sociedad Vehículo única. Cuando una misma Sociedad Vehículo promueva y retenga el Activo, no existirán Asset deal, subrogación ni primera entrega intragrupo. El Coste all-in definitivo, el principal y las ratios se comprobarán en la Fecha de Finalización de Obra, una vez validados el coste final y las fuentes y usos. Cualquier importe del TNR aprobado que permanezca pendiente de disposición solo podrá aplicarse, conforme al artículo 15.7, a costes elegibles efectivamente incurridos. No serán financiables ni computables un margen intragrupo, el IVA de una transmisión inexistente ni otros costes propios del Cierre. Las garantías, las cuentas y las obligaciones continuarán sin modificación subjetiva.

13. Retraso del Cierre. En una estructura dual, el retraso del Cierre del Asset deal no producirá automáticamente vencimiento, pero impedirá la ampliación mientras no se cumplan sus condiciones. Cuando la estructura aprobada exija dicho Cierre, deberá completarse antes de la Fecha de Inicio de Amortización. Su falta no alterará esa fecha, sin perjuicio de las aportaciones, retenciones, suspensiones, medidas de regularización o causas de vencimiento que procedan conforme a los artículos 37 y 72.

Artículo 20. Explotación durante el Período de Carencia de Principal

1. Ámbito temporal. El Período de Explotación en Carencia comenzará el día siguiente a la Fecha de Finalización de Obra y terminará inmediatamente antes de la Fecha de Inicio de Amortización. Formará parte de la Fase de Promoción y no constituirá una fase financiera autónoma.

2. Régimen financiero. Desde su inicio cesará definitivamente la capitalización PIK. El TR devengará el Tipo de Promoción, los intereses se liquidarán y pagarán mensualmente y no habrá amortización ordinaria de principal, sin perjuicio de los pagos anticipados voluntarios u obligatorios previstos en este Documento.

3. Explotación y caja. Desde la Fecha de Puesta en Explotación, las rentas y los restantes ingresos se abonarán en las Cuentas de la Operación y se aplicarán conforme al artículo 25. El Beneficiario

mantendrá la protección, la Misión, la renta, el acceso, la ocupación, la gestión profesional, los seguros, la Reserva, el Fondo y los productos complementarios exigibles.

4. Condiciones materiales. Durante este período deberán cumplirse dentro de la Ventana de Verificación la Ocupación Estabilizada, las ventas mínimas cuando procedan, el acceso, la adjudicación, la renta, la terminación y la calidad. La obtención anticipada del Certificado no cerrará la Ventana ni modificará el calendario del préstamo.

5. Seguimiento. Desde la Fecha de Puesta en Explotación se aplicará el seguimiento trimestral del artículo 69, incluido el contraste de ocupación, renta, morosidad, NOI, caja, productos, Reserva, Fondo, valor y cumplimiento de las Condiciones materiales y continuadas.

6. Recurso. Durante el Período de Explotación en Carencia se aplicará el recurso limitado del artículo 35.2. La Finalización de Obra no liberará las aportaciones pendientes, las obligaciones de comercialización y estabilización, los déficits de productos, Fondo o Reserva ni los compromisos expresamente asumidos.

7. Finalización. El período terminará automáticamente al cumplirse los ochenta y cuatro meses de carencia. La falta de estabilización, de Certificado, de Cierre del Asset deal o de otra condición pendiente no aplazará la Fecha de Inicio de Amortización y producirá únicamente las consecuencias previstas en este Documento.

Artículo 21. Inicio de la Fase de Tenencia

1. Inicio automático y coincidencia temporal. La Fase de Tenencia comenzará automáticamente en la Fecha de Inicio de Amortización, situada al término del Período de Carencia de Principal de ochenta y cuatro meses. En esa misma fecha finalizará la Fase de Promoción, se cerrará la Ventana de Verificación y comenzará la amortización del TR mediante Cuota Creciente al Tipo de Tenencia.

2. Ausencia de un hito adicional. No existirá una fecha de transición distinta ni serán necesarias una transmisión a tercero, una nueva solicitud, una nueva Decisión de Crédito, una formalización separada o una nueva comprobación de Conformidad de Mercado. Las comprobaciones previas a la primera cuota se registrarán por los artículos 23 y 66 y no podrán anticipar ni aplazar la Fecha de Inicio de Amortización.

3. Cierre del Asset deal. El Cierre del Asset deal, cuando proceda, podrá producirse antes de la Fecha de Inicio de Amortización, pero no la anticipará ni la retrasará.

Artículo 22. Valoración integrada del proyecto y del Activo dado en garantía

1. Principio integrado. La valoración abarcará la Operación en su conjunto, desde el suelo y la obra en curso hasta el Activo estabilizado y su explotación durante el plazo del préstamo, considerando el Plazo Remanente del Título cuando exista. No se limitará a la etapa de promoción ni al coste histórico.

2. Tasación de origen. Antes de formalizar se practicará Tasación completa por sociedad homologada e independiente, comprensiva del valor actual del suelo o derecho, de la obra en curso y del valor en hipótesis de edificio terminado, con los métodos aplicables.

3. Hitos. La valoración se actualizará con la periodicidad contractual durante la construcción y, además, en la Fecha de Finalización de Obra; en el Cierre del Asset deal cuando exista una estructura dual; y en la Fecha de Inicio de Amortización. Cuando dos de esas fechas coincidan o

estén suficientemente próximas, una única actualización podrá cubrir ambas comprobaciones si conserva vigencia y alcance suficientes.

4. Valor estabilizado. La valoración de tenencia considerará el NOI de Referencia, la tasa de capitalización de mercado prudencialmente aplicable en la fecha de valoración, la ocupación, gastos, Módulo, protección, título de suelo, Plazo Remanente del Título, Fondo de Reposición, seguros, limitaciones de transmisión y reversión. Incluirá método de capitalización y, cuando proceda, descuento de flujos.

5. Valor de Referencia Integrado. Será el menor entre el valor estabilizado de la Tasación y el valor obtenido al capitalizar el NOI de Referencia a la tasa de capitalización de mercado prudencialmente aplicable en la fecha de valoración, con los ajustes del Anexo I. Cuando no exista compraventa independiente no se utilizará un precio intragrupo como límite automático.

6. Promoción mixta. En el régimen mixto, la valoración y el Valor de Referencia Integrado de la Fase de Tenencia se referirán a la Parte Arrendada retenida, descontadas las fincas vendidas y sus obligaciones.

7. Coste. Los costes de Tasación y actualización serán de cuenta del Beneficiario, salvo que el contrato disponga otra cosa para las revisiones ordinarias de seguimiento.

Artículo 23. Determinación del Saldo Amortizable y Coberturas

1. Fecha de cálculo. El Saldo Amortizable se determinará inicialmente en la aprobación y se confirmará antes de la Fecha de Inicio de Amortización con la información actualizada de coste, valor, NOI, TNR y garantías.

2. Regla del menor importe. El Saldo Amortizable será el menor entre:

- a) Saldo vivo.** El principal dispuesto y no amortizado del TR en la fecha de cálculo.
- b) Límite sobre coste.** El principal máximo del TR que, sumado al principal vivo del TNR y a la Deuda sénior computable, no exceda del 75 % del Coste all-in.
- c) Límite sobre valor.** El principal máximo del TR que, sumado al principal vivo del TNR y a la Deuda sénior computable, no exceda del 75 % del Valor de Referencia Integrado.
- d) Cobertura.** El principal máximo para el que la Cobertura del Servicio de la Deuda sea al menos 1,25 en cada anualidad de la senda base, después de deducir la Dotación de Reposición.
- e) Aprobación.** El importe máximo aprobado por el órgano competente, una vez practicadas las reducciones o cancelaciones que procedan.

3. NOI de Referencia. El Instituto excluirá ingresos no recurrentes, normalizará vacancia, morosidad, incentivos, operaciones vinculadas y gastos y utilizará el menor de los datos admisibles.

4. Senda base. La senda proyectará rentas, gastos, Dotación de Reposición, Cuota Creciente, Servicio de la Deuda y saldo hasta la Fecha de Vencimiento Final. La CSD mínima de 1,25 se cumplirá en todas las anualidades, no solo en la primera.

5. Exceso de TR. Si el saldo vivo del TR excediera del Saldo Amortizable confirmado, la diferencia se amortizará antes o simultáneamente al inicio de la Fase de Tenencia con aportaciones, caja, ayudas públicas computables como Fondos propios conforme al artículo 14.5 o las demás medidas aprobadas. No podrá incorporarse al TNR ni capitalizarse.

6. Sensibilidades. El Análisis de Riesgos someterá el saldo y las Coberturas a escenarios de ocupación, morosidad, gastos, actualización de rentas, reposición, valor, plazo y retraso. El umbral de 1,25 es mínimo de la senda base y no presume viabilidad bajo estrés.

Artículo 24. Cuota Creciente y calendario de amortización

1. Cuota inicial. La cuota mensual inicial será, como mínimo, la necesaria para amortizar el Saldo Amortizable en el plazo contractual remanente, que no excederá de veintiocho años, al Tipo de Tenencia fijo.

2. Revisión anual. Al inicio de cada anualidad, la nueva cuota será la mayor entre: la cuota vigente; la cuota vigente actualizada por la Tasa de Actualización de las Rentas; y la cuota necesaria para amortizar el saldo en el plazo remanente.

3. No reducción. Una Tasa de Actualización negativa se tomará como cero. La cuota no disminuirá respecto de la anualidad anterior y nunca quedará por debajo del mínimo plenamente amortizante.

4. Amortización positiva. Cada cuota atenderá primero los intereses y después amortizará principal. Los intereses ordinarios no se capitalizarán durante la Fase de Tenencia y no existirá amortización negativa.

5. Periodicidad. Las cuotas se pagarán por mensualidades vencidas desde la Cuenta de Explotación. La cuota permanecerá constante dentro de cada anualidad salvo regularización por error o amortización extraordinaria.

6. Amortización anticipada. La actualización positiva puede anticipar el vencimiento. Las amortizaciones voluntarias o obligatorias reducirán el plazo salvo que el Instituto acepte reducir la cuota manteniendo el plazo y las Coberturas.

7. Fórmula. El cálculo se efectuará conforme al Anexo I, con tipo mensual equivalente y ajuste del último pago al saldo efectivo.

Artículo 25. Cuentas de la Operación, aplicación de caja y Distribuciones

1. Cuentas controladas. La Sociedad Vehículo mantendrá una cuenta de disposiciones, la Cuenta de Explotación, la Cuenta de Reserva y la Cuenta del Fondo, abiertas en el Instituto o en entidad aceptada y pignoradas a su favor.

2. Ingresos. Todas las rentas, ingresos accesorios, indemnizaciones de explotación, apoyos dinerarios y cobros vinculados al Activo se ingresarán en las cuentas correspondientes. No se mantendrán cuentas paralelas no autorizadas.

3. Orden de aplicación. Desde la Fecha de Puesta en Explotación, la caja disponible se aplicará por este orden:

- a) Explotación.** Tributos, gastos indispensables, gestión y mantenimiento ordinario del Activo.
- b) Fondo.** Dotación de Reposición exigible y regularización de su déficit.
- c) Servicio de la deuda.** Intereses, principal y demás importes corrientes del préstamo.
- d) Reserva.** Reposición de la Cuenta de Reserva hasta su nivel exigible.
- e) Productos complementarios.** Cancelación de la línea de IVA, comercialización y sobrecostes, según su prelación contractual.
- f) Amortizaciones obligatorias.** Las derivadas de apoyos, ventas, indemnizaciones, exceso de caja o restauración de ratios.

g) Deuda subordinada. Pagos expresamente autorizados de deuda de socios, sujetos a subordinación y ausencia de restricciones.

h) Distribuciones. Solo después de atender íntegramente los conceptos anteriores y cumplir el 25 % de Fondos propios, el LTV, las Coberturas, el Fondo, la Reserva, la información y la ausencia de incumplimiento.

4. Bloqueo. El Instituto bloqueará Distribuciones y pagos subordinados cuando exista déficit de Fondo o Reserva, incumplimiento de ratios, alerta material, procedimiento de Inexistencia o Recuperación, información pendiente o plan corrector.

5. Exceso de caja. El Acuerdo de Aprobación podrá establecer barridos de caja para amortizar TR cuando sean necesarios para mantener las Coberturas o restaurar el LTV. No se aplicarán al TNR mientras sea susceptible de Condonación.

Artículo 26. Régimen mixto de alquiler y venta

1. Ámbito. Serán admisibles Operaciones en las que una fracción de las viviendas se destine a venta protegida y la fracción restante se retenga para arrendamiento asequible. La Parte Arrendada representará al menos el cincuenta por ciento de las viviendas. La totalidad de las viviendas quedará sujeta a Protección Permanente: en la Parte Arrendada, mediante el mantenimiento del destino al arrendamiento asequible; en la Parte Vendida, mediante el mantenimiento del régimen de propiedad protegida en los términos del artículo 8. El régimen mixto solo será admisible sobre pleno dominio o derecho de superficie constituido sobre suelo patrimonial cuyo título permita la transmisión individual y la continuidad registral de la Protección Permanente; no será admisible sobre vuelo demanial o título concesional incompatible con la venta.

2. Derecho de superficie. En esta modalidad, el adquirente recibirá la propiedad superficiaria de la vivienda y de su cuota en los elementos comunes por el plazo remanente del derecho, con reversión a la Administración titular del suelo. La información precontractual, el contrato y la escritura expresarán la duración, la reversión, el canon y las limitaciones; el precio guardará proporción con el plazo; y la financiación del adquirente no podrá extenderse más allá de la vigencia del derecho.

3. Segmentación del Plan de Negocio. El Plan de Negocio Integrado identificará por separado viviendas, anejos, superficies, costes, ingresos, tributos, disposiciones, deuda y garantías de la Parte Arrendada y de la Parte Vendida. Los conceptos identificables se imputarán directamente y los comunes mediante superficie, coste directo, necesidades de financiación u otro inductor técnico objetivo. Los criterios se mantendrán en el cálculo del TNR, la contabilidad, el seguimiento y las ventas.

4. Delimitación económica del TNR. No se reconocerá un componente autónomo de TNR por la Parte Vendida. La Brecha de Rentabilidad se calculará sobre la Parte Arrendada después de imputar la contribución neta de las ventas conforme al Anexo I. La sujeción de la Parte Vendida a Protección Permanente no alterará esta delimitación, no incrementará por sí sola el Nivel fijo de compensación y no permitirá recalcular el TNR por desviaciones posteriores de precio, absorción o coste. El límite del treinta por ciento se calculará sobre el importe nominal máximo del Préstamo extendido de la Operación completa, comprensivo de la financiación de la Parte Arrendada y de la Parte Vendida. No se utilizarán como denominador el principal proporcionalmente imputable a las viviendas en alquiler, la deuda atribuida al perímetro retenido ni el saldo que subsista después de las ventas.

5. Cambio de perímetro financiero. Hasta la formalización de cada venta, las ratios sobre coste se comprobarán respecto de la Operación completa. Simultáneamente a cada venta y después de aplicar su producto, la deuda agregada que permanezca viva —incluido el TNR— no podrá exceder del setenta y cinco por ciento del Coste all-in atribuible a la Parte Arrendada retenida, y los Fondos propios computables vinculados a ese perímetro representarán al menos el veinticinco por ciento de dicho coste. La financiación temporal de la Parte Vendida no podrá encubrir un sobreapalancamiento del perímetro retenido.

6. Plan de ventas. El Plan identificará el número y tipología de las viviendas destinadas a venta, el Módulo y su fecha de referencia, el calendario mensual, el ritmo de absorción, los costes de comercialización, el nivel de preventas, la elegibilidad y solvencia esperada de los adquirentes y las medidas ante retrasos. La demanda registrada podrá utilizarse como indicador, pero no sustituirá el análisis del calendario ni de la capacidad de financiación de los compradores.

7. Preventas y anticipos. Las cantidades anticipadas por compradores se ingresarán en cuenta especial y quedarán garantizadas mediante aval o seguro de caución conforme a la normativa de edificación. No computarán como Fondos propios ni podrán aplicarse a la Parte Arrendada. El Instituto podrá exigir un nivel mínimo de preventas antes de financiar costes atribuibles a la Parte Vendida.

8. Precio y control. Ningún contrato o escritura podrá superar el Módulo vigente. El Instituto contrastará el precio, la superficie, los anejos, las bonificaciones y cualquier contraprestación accesorio. Las ventas a vinculados deberán realizarse en condiciones de plena competencia y no podrán utilizarse para alterar artificialmente los ingresos netos, la compensación o los valores de cancelación.

9. División horizontal y responsabilidad hipotecaria. A la terminación se otorgarán la declaración de obra nueva, la división horizontal y la distribución de responsabilidad hipotecaria por finca cuando sean necesarias para vender viviendas sueltas. El Acuerdo de Aprobación o el contrato fijará para cada vivienda un valor mínimo de cancelación suficiente para liberar su responsabilidad y preservar, después de la venta, los límites de deuda agregada, Fondos propios, LTV y Coberturas de la Parte Arrendada retenida, sin atribuir a la vivienda vendida un componente autónomo de TNR.

10. Destino del producto de las ventas. El producto neto de cada venta se aplicará, por este orden:

- a) a los gastos e impuestos directamente vinculados a la venta que hayan sido previamente aceptados;
- b) a cancelar la responsabilidad hipotecaria y la deuda imputable a la vivienda, por un importe no inferior al valor de cancelación;
- c) a cancelar los productos complementarios utilizados para la Parte Vendida; y
- d) a amortizar anticipadamente el TR en el importe necesario para que la Parte Arrendada conserve el veinticinco por ciento de Fondos propios, el límite de deuda agregada, el LTV Total y las Coberturas.

Solo el remanente que exceda de esas necesidades podrá incorporarse a la caja distribuible conforme al artículo 25.

11. Liberación de fincas. La liberación de una vivienda exigirá el cobro efectivo del precio, la aplicación del valor de cancelación, la inexistencia de incumplimiento y la comprobación de que

las garantías y ratios de la Parte Arrendada permanecen suficientes. La venta por debajo del valor mínimo requerirá consentimiento previo y aportación simultánea de la diferencia.

12. Retrasos y desviaciones. El retraso o paralización de las ventas activará información reforzada, retención de caja, utilización de la línea de circulante, aportaciones de socios, revisión del calendario o reducción de disposiciones. No autorizará a aumentar el TNR, trasladar costes a la Parte Arrendada ni reducir el veinticinco por ciento de Fondos propios. Una desviación material no corregida podrá activar los artículos 37 y 72.

13. Perímetro posterior a las ventas. Concluidas las ventas, el Coste all-in de referencia para las ratios, el Valor de Referencia Integrado, el LTV Total, el NOI, las Coberturas, el Fondo de Reposición, la Cuenta de Reserva y el seguimiento se referirán exclusivamente a la Parte Arrendada retenida. La deuda agregada aplicable a dicho perímetro incluirá el TR, el TNR y la Deuda sénior computable que permanezcan vivos. Esta delimitación posterior no alterará ni recalculará el límite del treinta por ciento del TNR, determinado sobre el importe nominal máximo del Préstamo extendido de la Operación completa, ni minorará el coste o el valor por razón del TNR.

14. Protección del adquirente. La documentación precontractual y la escritura informarán de la calificación, el Módulo, los requisitos de acceso, el destino a residencia habitual y permanente, las limitaciones de uso, arrendamiento, transmisión y descalificación, el régimen de precios máximos de las transmisiones posteriores, los derechos de adquisición preferente, la duración del derecho de superficie, la reversión y las cargas que se cancelan. La venta se formalizará libre de la responsabilidad hipotecaria del Instituto que corresponda a la finca, respetará los derechos de consumidores y usuarios y asegurará la continuidad registral de la Protección Permanente.

15. Continuidad y responsabilidad sobre la Parte Vendida. Cada primera venta se formalizará a favor de un adquirente que reúna los requisitos de acceso aplicables, por precio no superior al Módulo y con destino a residencia habitual y permanente cuando así lo exija el régimen de protección. La liberación de la finca exigirá, además del pago del valor de cancelación, la acreditación de la inscripción de la venta y de las limitaciones permanentes. La responsabilidad del Beneficiario se limitará a los actos situados en su esfera de control —selección del adquirente, precio, información, contenido de la escritura, autorizaciones, visados e inscripción—. El incumplimiento personal posterior de un adquirente no afectará por sí solo a la Condonación, salvo connivencia, simulación, venta irregular o actuación imputable al Beneficiario.

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, el mantenimiento mayor y las sustituciones vencidas o razonablemente previsibles durante la vida del préstamo, preserva la habitabilidad y la eficiencia del Activo y protege la calidad del Activo dado en garantía.

2. Integración desde el origen. El Plan de Negocio Integrado y el Análisis de Riesgos incorporarán desde la aprobación el Calendario de Reposición, las Dotaciones y su efecto sobre el NOI disponible y las Coberturas, aunque la primera Dotación ordinaria no sea exigible hasta el octavo Año de Explotación.

3. Obligación de resultado. La Sociedad Vehículo mantendrá el Fondo en su Saldo Teórico. La obligación no depende de que el NOI sea suficiente y se atenderá con recursos propios o aportaciones de socios cuando la caja ordinaria no alcance.

4. Separación del NOI. La Dotación no se computa como gasto ordinario para determinar el NOI o el valor del Activo, pero se deduce para calcular las Coberturas y se atiende antes del Servicio de la Deuda y de cualquier Distribución, en el orden del artículo 25.

5. Vigencia. El Fondo pertenece a la Sociedad Vehículo y permanecerá afecto al Activo y pignorado mientras subsista cualquier obligación del préstamo mixto, incluida la Cuota final del TNR pendiente de Condonación, pago o extinción.

6. Indisponibilidad. Los saldos no podrán distribuirse, compensarse, pignorarse a terceros, utilizarse como circulante ni aplicarse a fines distintos de los autorizados en el artículo 31.

Artículo 28. Dotación de Reposición y Calendario de Reposición

1. Tarifa general. La Dotación anual será cero durante los Años de Explotación 1 a 7, salvo exigencia técnica, contractual o del título, y del 1,12 % del Coste de Construcción de Referencia actualizado desde el Año de Explotación 8 hasta la Fecha de Vencimiento Final o, si fuera anterior, hasta la extinción de la afectación contractual del Fondo. No se exigirán ni proyectarán Dotaciones correspondientes a períodos posteriores a la Fecha de Vencimiento Final.

2. Inicio del cómputo. Los Años de Explotación se contarán desde la Fecha de Puesta en Explotación, con independencia de la Fecha de Inicio de Amortización o de una transmisión posterior.

3. Actualización. El Coste de Construcción de Referencia y las Dotaciones se actualizarán anualmente mediante el índice oficial de costes de construcción residencial o, cuando el Instituto lo acepte por reflejar mejor el coste, mediante el índice aplicado a las rentas.

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 técnico. El Calendario de Reposición se limitará a las actuaciones cuya ejecución sea previsible antes de la Fecha de Vencimiento Final e identificará los elementos, las ventanas de ejecución, los costes, las prioridades, las contingencias y la evidencia de terminación. Las vidas útiles solo se utilizarán para situar esas actuaciones dentro de la vigencia del préstamo y no para proyectar Dotaciones posteriores. El Calendario formará parte del libro del edificio y se revisará con el Plan de Negocio Integrado.

6. Calendario propio. Un calendario técnico propio podrá sustituir la tarifa de referencia cuando esté firmado por técnico competente, proyecte las reposiciones previsibles hasta la Fecha de Vencimiento Final y sea aceptado por el Instituto. Deberá identificar además las obligaciones del título de suelo que deban cumplirse durante la vida del préstamo. No reducirá la dotación acumulada por debajo del 60 % de la tarifa general salvo informe reforzado que demuestre equivalencia de conservación y ausencia de déficit.

7. Recalibración. El Instituto podrá exigir recalibración después de inspecciones, desviaciones, siniestros, cambios normativos, reparaciones relevantes o modificación de vidas útiles. La recalibración no liberará importes necesarios para obligaciones ya devengadas.

Artículo 29. Cuenta del Fondo, inversión y prenda

- 1. Cuenta restringida.** El Fondo 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 y los instrumentos en que se materialice quedarán pignorados a favor del Instituto en garantía del préstamo mixto y sus obligaciones accesorias, con el régimen de control y ejecución previsto en el contrato.
- 4. Control de disposiciones.** Toda salida requerirá autorización del Instituto, presupuesto, evidencia de contratación en condiciones de mercado y certificación de ejecución. El contrato podrá prever pagos directos al contratista, dobles firmas y umbrales reforzados.
- 5. Prelación de conservación.** Aun en ejecución, el saldo se aplicará prioritariamente a las obras indispensables para evitar el deterioro material, el incumplimiento de la protección, la pérdida de habitabilidad o una reversión defectuosa.

Artículo 30. Constitución, Saldo Teórico y regularización

- 1. Apertura.** La Cuenta del Fondo se abrirá y pignoraré, como máximo, en la Fecha de Puesta en Explotación. El Acuerdo de Aprobación podrá exigir una dotación inicial cuando el informe técnico identifique reposiciones tempranas o riesgos no cubiertos por garantías de obra.
- 2. Saldo Teórico.** El Saldo Teórico incorporará las Dotaciones exigibles y sus rendimientos y descontará únicamente las obras previstas o autorizadas, efectivamente ejecutadas, pagadas y certificadas.
- 3. Control anual.** La Sociedad Vehículo conciliará anualmente el saldo efectivo y el Saldo Teórico. El auditor verificará las aportaciones, rendimientos, disposiciones, certificaciones y diferencia resultante.
- 4. Déficit.** Todo déficit se cubrirá de inmediato con caja o aportaciones. El Instituto podrá admitir un plan de regularización de hasta veinticuatro meses si su prioridad de caja, garantías y calendario no comprometen reparaciones próximas ni Coberturas.
- 5. Restricciones.** Mientras exista déficit o plan pendiente no procederán Distribuciones, pagos subordinados ni reducciones de Fondos propios. El incumplimiento del plan activará retención íntegra de caja y, si no se subsana, el régimen de vencimiento anticipado y de Causa impeditiva.
- 6. Transmisión.** En una transmisión del Control, el saldo permanecerá en la misma Sociedad Vehículo, que conservará íntegramente la obligación de mantener el Fondo y cubrir cualquier déficit; el adquirente de las participaciones no asumirá personalmente esas obligaciones salvo compromiso expreso. En una transmisión del Activo o del título con continuidad del préstamo expresamente autorizada, la nueva Prestataria deberá subrogarse en la Cuenta del Fondo, cubrir cualquier déficit y asumir las obligaciones pendientes, sin perjuicio de los pactos internos entre las partes.

Artículo 31. Aplicación, certificación y liberación

- 1. Usos elegibles.** El Fondo podrá aplicarse a fachadas, cubiertas, impermeabilización, ascensores, instalaciones eléctricas, térmicas, hidráulicas y de incendios, sistemas renovables,

urbanización interior, carpinterías, elementos comunes y otras reposiciones necesarias para la seguridad, habitabilidad, eficiencia y valor del Activo.

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

3. Procedimiento. Las disposiciones se realizarán contra presupuesto aprobado, contratación trazable, autorización del Instituto y certificación de ejecución expedida por técnico competente. Toda obra se documentará en el libro del edificio.

4. Certificación anual. El Beneficiario certificará cada año Dotaciones, rendimientos, disposiciones, obras, saldo efectivo, Saldo Teórico y necesidades de los cinco años siguientes o, si el plazo remanente del préstamo fuera inferior, de dicho plazo remanente.

5. Cancelación y liberación. La afectación contractual del Fondo solo terminará cuando se hayan pagado íntegramente el TR y, en su caso, la Cuota final del TNR o se haya practicado su Condonación, y no subsistan gastos, obras vencidas, reclamaciones ni responsabilidades frente al Instituto. Entonces se cancelará la prenda y el saldo remanente quedará a disposición de la Sociedad Vehículo, sin perjuicio de obligaciones externas de conservación.

6. Financiación posterior. Si se formaliza en unidad de acto una nueva financiación del Instituto, el saldo podrá permanecer en la misma cuenta, pero requerirá una nueva afectación y prenda expresas. No existe continuidad automática de garantías para deuda futura.

TÍTULO V. GARANTÍAS Y PROTECCIÓN DEL RIESGO

Artículo 32. Garantía hipotecaria de máximo y modalidades de suelo

1. Hipoteca de máximo y primer rango. Toda Operación contará con una única garantía hipotecaria de máximo, de primer rango y suficiente para cubrir el compromiso máximo aprobado del TR, los intereses capitalizados, la ampliación, el TNR, la consecuencia financiera de su eventual Inexistencia, los productos complementarios que el Acuerdo de Aprobación incluya, los intereses de demora, gastos y costas. La existencia de una hipoteca de máximo no constituye compromiso de disposiciones o aumentos no aprobados.

2. Pleno dominio. En las Operaciones sobre suelo privado, la hipoteca recaerá sobre el pleno dominio de suelo y vuelo, anejos, elementos comunes, instalaciones, mejoras, accesiones y derechos accesorios. La obra nueva y, cuando proceda, la división horizontal se inscribirán a medida que resulte necesario para extender y ordenar la garantía.

3. Derecho de superficie. La hipoteca civil recaerá sobre el derecho de superficie inscrito y sobre la propiedad temporal del vuelo, con sus anejos y facultades, dentro del Plazo Remanente del Título. Será presupuesto de elegibilidad la naturaleza patrimonial del suelo. El título autorizará la hipoteca, su ejecución y la transmisión al adjudicatario, con continuidad de la Misión y de la protección.

4. Cesión demanial o derecho concesional. La hipoteca recaerá sobre el derecho concesional o administrativo hipotecable y sobre los derechos económicos, construcciones e instalaciones asociados, conforme al artículo 107.6.º de la Ley Hipotecaria y al título. La autorización administrativa efectiva será condición precedente. El Convenio institucional identificará el órgano, el procedimiento y las condiciones de ejecución y subrogación.

5. Reglas comunes en suelo público. El Convenio institucional, el pliego, el Acto de Atribución y el título regularán, dentro de lo jurídicamente posible:

- a) la autorización para constituir, inscribir, ampliar, novar y ejecutar la hipoteca;
- b) la extensión a las construcciones, instalaciones e indemnizaciones por rescate, expropiación, resolución, modificación o extinción anticipada;
- c) la facultad del Instituto de subsanar o promover la subsanación antes de que la Administración resuelva el título por incumplimiento;
- d) la transmisión o subrogación del título a favor de un adquirente idóneo;
- e) la continuidad de la Misión, la protección, los arrendamientos y el mantenimiento después de la ejecución; y
- f) la coordinación entre la recuperación del crédito y las potestades de la Administración concedente.**

6. Extensión y subrogación real. La garantía se extenderá a las construcciones presentes y futuras, rentas, frutos, indemnizaciones, seguros, garantías de contratistas y derechos de restitución vinculados al Activo en la medida permitida. Las indemnizaciones sustituirán al bien o derecho perdido y se aplicarán conforme al artículo 38.

7. Responsabilidad separada. La escritura identificará separadamente la responsabilidad máxima correspondiente al TR, al TNR y, cuando se incluyan, a cada producto complementario. Mientras las Condiciones suspensivas permanezcan pendientes, la Cuota final del TNR no estará vencida ni devengará interés ordinario, pero su principal existirá y permanecerá garantizado. La Condonación reducirá la responsabilidad por el importe extinguido.

8. Cierre del Asset deal. La hipoteca se constituirá desde el origen con alcance suficiente para la estructura aprobada y subsistirá después del Cierre del Asset deal. La Sociedad Vehículo de Tenencia asumirá las obligaciones garantizadas y otorgará las ratificaciones, ampliaciones o novaciones necesarias. La continuidad registral no liberará al promotor, garantes o socios de compromisos de terminación no cumplidos.

9. Promociones mixtas. La responsabilidad se distribuirá por fincas de forma que cada venta pueda formalizarse con pago del valor de cancelación y entrega libre de la carga imputada. La distribución no reducirá la cobertura total antes del cobro ni permitirá liberar la Parte Vendida dejando insuficientemente garantizada la Parte Arrendada.

10. Opinión jurídica y autorizaciones. Antes del desembolso se aportará opinión jurídica suficiente sobre titularidad, rango, hipotecabilidad, autorizaciones, ejecutabilidad, Plazo Remanente del Título, oponibilidad de la protección y efectos de la insolvencia. Las autorizaciones se mantendrán vigentes durante toda la Operación y se renovarán cuando proceda.

11. Liberaciones parciales. La amortización parcial no reducirá automáticamente la responsabilidad ni liberará garantías. El Instituto podrá autorizar liberaciones cuando reciba el importe de cancelación correspondiente y se mantengan el primer rango, la recuperabilidad, el veinticinco por ciento de Fondos propios, los límites de coste y LTV, las Coberturas, el Fondo y la Reserva.

12. Liberación final. El pago íntegro del TR no liberará las garantías que cubran la Cuota final mientras esta permanezca pendiente. La hipoteca y las garantías accesorias se cancelarán cuando se hayan pagado o extinguido el TR, el TNR, los productos, los gastos y las responsabilidades contingentes y se hayan cumplido las obligaciones de cierre. La cancelación se formalizará sobre

la base de la Carta de Pago del artículo 71 y se coordinará con las exigencias expresas de reversión o liberación de cargas establecidas en el título de suelo.

Artículo 33. Prendas, cesiones y control de cuentas

1. Garantías adicionales. Se constituirán a favor del Instituto, en la medida jurídicamente admisible:

- a) Participaciones.** Prenda de la totalidad de las participaciones de la Sociedad Vehículo o de las Sociedades Vehículo intervinientes, con mecanismos de continuidad en el Asset deal y en transmisiones autorizadas.
- b) Rentas y contratos.** Prenda o cesión en garantía de los derechos presentes y futuros derivados de arrendamientos, contratos de gestión, mantenimiento, obra y fabricación y de sus garantías.
- c) Cuentas.** Garantía financiera pignoratícia sobre las cuentas de disposiciones, Explotación, Reserva y Fondo y sobre los instrumentos en que se inviertan sus saldos.
- d) Tributos y ayudas.** Prenda o cesión en garantía de devoluciones tributarias, Subvenciones complementarias y restantes apoyos dinerarios, con las notificaciones que procedan.
- e) Seguros e indemnizaciones.** Cesión o prenda de indemnizaciones de seguros, expropiación, rescate, resolución del título, responsabilidad de contratistas y garantías de obra.

2. Perfección. Las garantías se perfeccionarán antes del desembolso o en la unidad de acto autorizada y se mantendrán durante toda la Operación. La Sociedad Vehículo facilitará notificaciones, consentimientos, renovaciones y acceso a información.

3. Control de cuentas. El contrato regulará domiciliaciones, prioridades, facultades de bloqueo, compensación, apropiación y pago directo, respetando las normas imperativas y el régimen del Real Decreto-ley 5/2005 cuando resulte aplicable.

Artículo 34. Soporte del promotor, contratista y gestor del Activo

1. Contrato de obra. La obra se ejecutará bajo contrato a precio cerrado y plazo determinado con contratista solvente, penalidades por demora, subsanación de defectos, derecho de sustitución y cesión en garantía de los derechos de la Sociedad Vehículo.

2. Garantías del contratista. El contratista prestará garantía de cumplimiento mediante retención o aval a primer requerimiento no inferior al 5 % del precio y garantizará anticipos. En construcción industrializada se aplicarán garantías equivalentes al fabricante.

3. Soporte de terminación. El promotor o la sociedad cabecera asumirá a primer requerimiento la obligación de terminar el Activo conforme al proyecto y cubrir los sobrecostes no atendidos por la contingencia, la línea de sobrecostes u otra fuente aceptada.

4. Fondos propios. El grupo garantizará la aportación, mantenimiento y reposición de los Fondos propios computables necesarios para conservar la ratio del 25 % durante toda la Operación.

5. Gestión profesional. La Sociedad Vehículo gestionará el Activo con medios propios idóneos o mediante Contrato de Gestión en condiciones de mercado. El Gestor deberá cumplir los estándares de ocupación, cobro, mantenimiento, atención social, información y protección.

6. Sustitución. El cambio de contratista, promotor delegado o Gestor del Activo requerirá consentimiento cuando haya sido elemento esencial del Análisis de Riesgos. El Instituto podrá exigir sustitución ante incumplimiento material o deterioro de capacidad.

Artículo 35. Recurso del préstamo y excepciones

1. Construcción. Durante la construcción existirá recurso frente al promotor o al grupo por las obligaciones de terminación, cobertura de sobrecostos, aportación y mantenimiento del veinticinco por ciento de Fondos propios computables, fraude, desviación de fondos y demás compromisos expresamente asumidos.

2. Explotación durante la carencia. Desde la Fecha de Puesta en Explotación y hasta el final del Período de Carencia de Principal subsistirá el recurso limitado necesario para exigir las aportaciones pendientes, cubrir déficits de comercialización, productos complementarios, Fondo o Reserva, cumplir las Condiciones materiales dentro de la Ventana de Verificación y atender los compromisos de soporte expresamente asumidos. La terminación de la obra no liberará por sí sola dichas obligaciones.

3. Fase de Tenencia. Desde la Fecha de Inicio de Amortización, el préstamo será, como regla general, sin recurso al grupo más allá del Activo, las Cuentas de la Operación, las garantías constituidas y los compromisos determinados. Esta regla no libera aportaciones ya vencidas, déficits del Fondo o de la Reserva ni obligaciones nacidas durante la construcción o el Período de Explotación en Carencia.

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

5. Garantías adicionales. El Instituto podrá exigir soporte corporativo, aportaciones contingentes, liquidez mínima, garantías o subordinación adicional cuando el Análisis de Riesgos lo justifique. Su alcance será definido y proporcionado al riesgo.

6. 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 36. Seguros de la Operación

1. Obra. Durante la construcción se mantendrán seguros de todo riesgo construcción, responsabilidad civil y, cuando el Análisis de Riesgos lo exija y siempre que exista TNR, cobertura ALOP/DSU por retraso en la puesta en marcha. La construcción industrializada quedará cubierta en fábrica, depósito y transporte.

2. Seguro decenal. A la recepción se acreditará el seguro decenal cuando resulte legalmente exigible.

3. Explotación. Durante la tenencia se mantendrán seguros de daños por coste de reconstrucción a nuevo, responsabilidad civil, riesgos extraordinarios, pérdida de rentas por al menos doce meses y los exigidos por el título, el libro del edificio o el Instituto.

4. Posición del Instituto. El Instituto figurará como acreedor hipotecario y beneficiario preferente, con cláusula de no anulación ni modificación sin comunicación. Las indemnizaciones se aplicarán a reparación, restablecimiento del proyecto o amortización según su causa y viabilidad.

5. Acreditación. Las pólizas, suplementos, recibos y valores asegurados se aportarán antes del desembolso y anualmente. La falta de pago facultará al Instituto para satisfacer la prima por cuenta de la Sociedad Vehículo y reclamarla.

Artículo 37. Seguimiento del valor, restauración del riesgo y restricciones de Distribución

1. Seguimiento integrado. El Instituto vigilará durante toda la Operación el coste a terminación, el avance físico, los Fondos propios computables, el principal dispuesto, el LTV Total, las Coberturas, el valor, la Reserva, el Fondo, la calificación interna, la concentración y la recuperabilidad. La frecuencia será proporcional a la fase y al riesgo: mensual o por disposición durante la construcción, al menos trimestral durante el Período de Explotación en Carencia y al menos anual durante la Fase de Tenencia, sin perjuicio de controles reforzados.

2. Indicadores de alerta. El Acuerdo de Aprobación y el contrato podrán establecer umbrales anteriores al incumplimiento para sobrecostes, retrasos, consumo de contingencia, ocupación, morosidad, NOI, CSD, LTV, saldo de Reserva, Saldo Teórico, calificación, valor y cumplimiento de la senda amortizante. La activación de una alerta no constituirá por sí sola vencimiento, pero exigirá análisis y medidas proporcionadas.

3. Deterioro durante la promoción. Cuando el coste a terminación exceda de las fuentes disponibles, descienda la ratio del veinticinco por ciento, se retrase materialmente el calendario o se deteriore la garantía, el Instituto podrá suspender disposiciones, exigir aportaciones, utilizar la línea de sobrecostes, reforzar la garantía del contratista, sustituir al contratista, revisar el proyecto o exigir un plan de terminación. No estará obligado a financiar el exceso ni podrá aumentarse el TNR.

4. Deterioro durante la explotación y la Fase de Tenencia. Cuando el LTV Total supere el setenta y cinco por ciento, la Cobertura del Servicio de la Deuda descienda por debajo de 1,25, el saldo se aparte de la senda, el Fondo sea insuficiente o el NOI se deteriore, el Instituto podrá exigir una o varias de las medidas siguientes:

- a) información reforzada y presupuesto corrector;
- b) retención íntegra de caja y suspensión de Distribuciones y pagos subordinados;
- c) aportación de Fondos propios o reposición de la Reserva o del Fondo;
- d) amortización extraordinaria del TR;
- e) reducción de costes, mejora de cobros, sustitución o refuerzo del Gestor del Activo;
- f) subordinación de deuda, refuerzo de garantías o aportación de garantías adicionales;
- g) venta de activos no esenciales o refinanciación ordenada, cuando sean compatibles con la Misión; y
- h) **un plan de restauración con responsables, fuentes, hitos y métricas.**

5. Calibración y orden. Las medidas se elegirán atendiendo a la causa, magnitud, duración, capacidad de subsanación, impacto sobre los arrendatarios y recuperabilidad. El Instituto no estará obligado a aplicar la medida menos onerosa si no restaura adecuadamente el riesgo. Podrá combinar medidas y condicionar cualquier dispensa a aportaciones, retenciones o garantías.

6. Plazos de subsanación. El contrato podrá prever plazos razonables para desviaciones temporales de información, ocupación, CSD, LTV, Reserva o Fondo cuando exista un plan creíble. No habrá subsanación automática para impago, fraude, desviación de fondos, transmisión no autorizada, pérdida esencial de garantía, falsedad o incumplimiento deliberado de la Misión.

7. Deuda adicional. La Sociedad Vehículo no contraerá deuda distinta de la Deuda Permitida ni otorgará garantías sobre el Activo, las cuentas, las rentas, el Fondo o las participaciones sin consentimiento. Toda Deuda sénior computable autorizada se incorporará a los límites de coste y LTV y a la Exposición Máxima Total.

8. Distribuciones. Solo procederán Distribuciones cuando estén atendidos los gastos, impuestos, mantenimiento, Dotación de Reposición, Servicio de la Deuda, Reserva, productos complementarios y amortizaciones obligatorias; se cumplan las ratios; no exista incumplimiento, alerta material o plan pendiente; y se mantenga la liquidez pactada. Una revalorización no generará por sí sola capacidad de distribución.

9. Revalorización. Las revisiones al alza no elevarán el principal, no reducirán el veinticinco por ciento de Fondos propios, no liberarán el TNR ni crearán derecho a nuevas disposiciones. Podrán considerarse únicamente para seguimiento o en una modificación expresamente aprobada que mantenga la Conformidad de Mercado.

10. Incumplimiento persistente. La falta de ejecución del plan de restauración, la reiteración de alertas o el deterioro que comprometa materialmente la terminación o el reembolso podrá constituir causa de vencimiento anticipado conforme al artículo 72. La aplicación de medidas de restauración no implicará renuncia ni modificará por sí sola las Condiciones suspensivas del TNR.

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 restablecimiento del Activo o al pago del préstamo, según su causa y el contrato.

2. Extinción no imputable. El rescate o extinción del título por causa no imputable no constituirá incumplimiento sancionador. La deuda se cancelará con indemnizaciones y garantías, sin penalización por cancelación, y el régimen del TNR se resolverá conforme a la causa y a la cobertura de la Misión.

3. Compatibilidad con la reversión. Cuando el título de suelo exija que el derecho o el Activo reviertan libres de deuda o de garantías con una antelación determinada, la Fecha de Vencimiento Final y la cancelación de las garantías se ajustarán exclusivamente en la medida necesaria para cumplir esa exigencia. A falta de una previsión expresa, no se impondrá un período adicional libre de deuda. Esta regla no afectará a la Protección Permanente ni a otras cargas legales que deban subsistir.

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

5. Cesión del crédito. El Instituto podrá ceder, syndicar o movilizar el préstamo y sus garantías a entidades que acepten el régimen de confidencialidad, protección, TNR y seguimiento, sin alterar las condiciones económicas del Beneficiario.

TÍTULO VI. PRODUCTOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS Y CUENTA DE RESERVA

Artículo 39. Catálogo, accesoriedad y régimen común

1. Productos y Cuenta de Reserva. El Instituto podrá conceder, con carácter accesorio a la Operación, una línea de IVA de construcción, una línea de circulante de comercialización, una línea contingente de sobrecostos y avales técnicos o garantías emitidas. La Cuenta de Reserva no constituye financiación ni un producto concedido por el Instituto: es un mecanismo de liquidez y garantía dotado con recursos del Beneficiario y se regula en el artículo 43.

2. Accesoriedad. Los productos se tramitarán en el mismo expediente o en expediente vinculado, compartirán garantías con el rango contractual y quedarán sujetos a vencimiento cruzado. No generan derecho a su concesión por el mero otorgamiento del préstamo.

3. Precio. Se concederán en condiciones de mercado conforme al Anexo IX y a la comprobación de Conformidad de Mercado. Sus límites se dimensionarán por necesidades acreditadas y por la Exposición Máxima Total.

4. Vencimiento. La línea de IVA, la línea de comercialización y la línea de sobrecostos deberán cancelarse, como máximo, antes de la Fecha de Inicio de Amortización, salvo excepción motivada y compatible con las Coberturas. Los avales se cancelarán o liberarán conforme a su propio plazo. La Cuenta de Reserva permanecerá durante la Operación en los términos del artículo 43.

5. Sin cómputo de coste. Los productos no incrementarán el Coste de obra ni el Coste all-in a efectos de las ratios, salvo los gastos o intereses que, conforme a las normas contables y al Anexo I, sean activables y estén incluidos en el importe máximo aprobado. La dotación de la Cuenta de Reserva no constituye una disposición del préstamo ni un coste financiable.

Artículo 40. Línea de financiación del IVA de construcción

1. Finalidad. La línea financiará transitoriamente el IVA soportado y recuperable de la ejecución hasta su devolución o compensación.

2. Importe y disposición. El límite no excederá del impuesto previsto y las disposiciones se practicarán contra facturas y liquidaciones. Los derechos de devolución o compensación quedarán pignorados o cedidos en garantía.

3. Reembolso. La línea se amortizará inmediata y obligatoriamente con cada devolución o compensación. Su vencimiento final no excederá de seis meses desde la última devolución razonablemente esperada.

4. Trazabilidad. La Sociedad Vehículo presentará declaraciones, libros de IVA, conciliaciones y extractos suficientes. No podrá utilizar la línea para IVA no recuperable o ajeno a la Operación.

Artículo 41. Línea de circulante de comercialización

1. Finalidad. La línea cubrirá el déficit temporal de tesorería desde la Finalización de Obra hasta la Ocupación Estabilizada y, en el régimen mixto, los desfases del calendario de ventas, dentro del Plan de Negocio Integrado.

2. Límite. Se fijará por el déficit acumulado máximo bajo hipótesis prudentes y no financiará pérdidas estructurales ni Distribuciones.

3. Disposición. Cada disposición se justificará mediante presupuesto de tesorería actualizado, información de ocupación, morosidad, ventas y medidas de comercialización.

4. Reembolso. Se cancelará con los primeros flujos de caja positivos y con los cobros de ventas en el orden del artículo 25. No podrá permanecer dispuesta al inicio de la Fase de Tenencia salvo aprobación expresa.

Artículo 42. Línea contingente de sobrecostos

1. Finalidad. La línea cubrirá sobrecostos elegibles de ejecución una vez agotada la contingencia presupuestaria y antes de exigir el soporte adicional del promotor.

2. Activación. Requerirá informe del monitor sobre causa, importe, necesidad, razonabilidad, coste a terminación y plan de cobertura. No liberará al promotor de su obligación de terminar ni de mantener la ratio del 25 %.

3. Límite y precio. El límite y el precio reflejarán su carácter contingente y el mayor riesgo. El TNR y la Subvención complementaria no financiarán sobrecostos ni incrementarán por ellos.

4. Reembolso. En una estructura dual, la línea se reembolsará en el Cierre del Asset deal mediante la ampliación permitida, aportaciones o barridos de caja. En una Sociedad Vehículo única se reembolsará mediante aportaciones o barridos de caja. En todo caso quedará cancelada antes de la Fecha de Inicio de Amortización, salvo excepción motivada.

Artículo 43. Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda

1. Dotación inicial. Antes de la Fecha de Puesta en Explotación, la Sociedad Vehículo dotará una reserva equivalente, como mínimo, a seis mensualidades de intereses sobre el principal máximo previsto después del Cierre del Asset deal, cuando exista estructura dual, o sobre el principal definitivo validado en la Fecha de Finalización de Obra, cuando exista una Sociedad Vehículo única.

2. Recalibración. Antes de la Fecha de Inicio de Amortización, la reserva se recalibrará para cubrir al menos seis mensualidades del Servicio de la Deuda completo bajo la Cuota Creciente inicial, salvo nivel superior del Acuerdo de Aprobación.

3. Régimen. La Cuenta de Reserva permanecerá pignorada e indisponible y podrá invertirse en instrumentos líquidos de deuda pública o mercado monetario. Sus rendimientos se incorporarán al saldo.

4. Aplicación. El Instituto podrá aplicar la reserva a vencimientos impagados. La utilización íntegra para una liquidación evitará que esta compute como impago mientras se reponga en el plazo aplicable, pero constituirá alerta temprana y bloqueará Distribuciones.

5. Reposición. La reserva se repondrá prioritariamente y, como regla general, dentro de noventa días. La falta de reposición podrá constituir Causa impeditiva de la Condonación y, si compromete el servicio, causa de vencimiento anticipado.

6. Liberación. Solo se liberará cuando se hayan extinguido el TR, el TNR y los productos que garantice, sin perjuicio de su continuidad bajo otra financiación expresamente formalizada.

Artículo 44. Avaes técnicos y garantías emitidas

1. Objeto. El Instituto podrá emitir, por cuenta del solicitante o Beneficiario, garantías provisionales y definitivas de licitación, licencias, urbanización, reposición de servicios, suministros y demás avales vinculados a la Operación.

2. Precio y contragarantía. Los avales devengarán la comisión del Anexo IX y quedarán contragarantizados por el paquete de la Operación o, antes de la formalización, por garantías suficientes específicas.

3. Ejecución. La ejecución originará un crédito líquido y exigible del Instituto frente al ordenante, sujeto a la prelación y vencimiento cruzado del contrato.

4. Cancelación. Se cancelarán cuando se extinga la obligación garantizada y se aporte evidencia suficiente. La terminación del préstamo no obliga a cancelar un aval que deba permanecer por exigencia administrativa.

TÍTULO VII. TNR Y SERVICIO DE INTERÉS ECONÓMICO GENERAL

Artículo 45. Naturaleza dual de la Operación

- 1. Ayuda.** La Condonación potencial de la Cuota final del TNR, prevista contractualmente y sujeta a las Condiciones suspensivas, constituye la ayuda de Estado de la Operación. La Ventaja de suelo y la Subvención complementaria forman parte de la Compensación pública total bajo la responsabilidad de sus concedentes. La obligación del Instituto de condonar y el correlativo derecho del Beneficiario solo nacerán cuando se cumplan íntegramente dichas Condiciones.
- 2. Mercado.** El TR, los productos complementarios y los servicios financieros se conceden a precio de mercado. La continuidad contractual entre promoción y tenencia no transforma el TNR en financiación de mercado ni el TR en ayuda.
- 3. Régimen exclusivo.** El TNR se ampara exclusivamente en el régimen SIEG. No se aplicará de minimis ni exención por categorías al mismo importe y se prohíbe la doble cobertura.
- 4. Carácter residual.** El TNR cierra en último lugar el Nivel fijo de compensación después de la Ventaja de suelo, la Subvención complementaria y los demás Apoyos públicos firmes aplicables a la misma Brecha de Rentabilidad. Toda sobrecompensación reduce prioritariamente el importe susceptible de Condonación o, después de esta, se recupera del TNR.

Artículo 46. Acto único de Atribución

- 1. Necesidad y unidad.** El desembolso del TNR exigirá que la Entidad Atribuyente haya encomendado al Beneficiario la Misión mediante un único Acto de Atribución vigente. El posterior otorgamiento del TNR o de otras compensaciones contempladas por dicho Acto no requerirá una nueva atribución, siempre que no se alteren la Misión, la duración, la renta, el acceso o las condiciones esenciales.
- 2. Suelo público.** En las Operaciones sobre suelo público, el pliego definirá previamente la Misión, el mecanismo de compensación, la protección, la renta, el acceso, la duración, las garantías y las transmisiones. El acto o título de adjudicación, al identificar al Beneficiario e incorporar el pliego, constituirá el único Acto de Atribución. El pliego por sí solo, antes de la adjudicación, no atribuirá la Misión a una empresa determinada.
- 3. Suelo privado.** En las Operaciones sobre suelo privado, el convenio del artículo 9 constituirá el único Acto de Atribución. Su contenido deberá ser compatible con la calificación, el título registral, la normativa autonómica y las condiciones de financiación.
- 4. Contenido mínimo.** El Acto de Atribución contendrá, como mínimo:
 - a) la identificación del Beneficiario, del Activo, de las viviendas y del territorio;
 - b) **Misión y destino.** La naturaleza y alcance de la Misión, el destino al arrendamiento asequible y la Parte Arrendada; en las promociones mixtas, la identificación de la Parte Vendida y de sus obligaciones de Protección Permanente como condición de la Operación, sin reconocimiento de un TNR autónomo;
 - c) la duración del encargo y, cuando exceda de diez años, la justificación de la inversión inmobiliaria significativa y de su período de amortización;
 - d) la Renta máxima aplicable, la Renta de referencia cuando exista TNR, el régimen de actualización y los límites durante toda la Misión;
 - e) los requisitos de acceso, el Plan de Adjudicación, los cupos, la gestión de vacantes y las obligaciones de información;

- f) Protección.** La Protección Permanente o la duración equivalente exigida por el artículo 8, su contenido diferenciado en la Parte Arrendada y la Parte Vendida y su publicidad registral;
- g)** el título de suelo, duración, contraprestaciones, cargas, obligaciones, reversión y Ventaja de suelo;
- h)** el Nivel fijo de compensación, sus componentes conocidos y el TNR susceptible de asignación;
- i)** el mecanismo de cálculo y control, con remisión a la Ficha o al Anexo I;
- j)** la obligación de comunicar apoyos públicos y evitar doble financiación;
- k)** la Ventana de Verificación, las Condiciones materiales, los Controles Quinquenales y la Condonación final;
- l) Incumplimiento y ayuda.** Las reglas de reducción, Inexistencia de la obligación de condonar, Recuperación y sobrecompensación;
- m)** las obligaciones de cooperación entre el Beneficiario, la Entidad Atribuyente, el Instituto y otras entidades concedentes;
- n)** el régimen de *Asset deal*, subrogación, transmisión, ejecución y continuidad de la Misión; y
- ñ) la referencia expresa al artículo 106.2 del Tratado y a la Decisión (UE) 2025/2630.**

5. Compensaciones posteriores. El posterior otorgamiento de una compensación contemplada por el Acto de Atribución no lo modificará ni exigirá un acto adicional cuando la Compensación pública total no exceda del Nivel fijo; no se alteren la Misión, la renta, la duración o las condiciones de adjudicación; el TNR se reduzca cuando proceda; y el Beneficiario efectúe la comunicación exigida. La resolución de concesión y su tratamiento se incorporarán al expediente.

6. Distribución de funciones. La Entidad Atribuyente controlará el cumplimiento material de la Misión y comunicará al Instituto las incidencias relevantes. El Instituto controlará la Compensación pública total, el TNR y los Controles Quinquenales de Continuidad y adoptará, cuando proceda, las decisiones de reducción, Inexistencia o Recuperación. Las restantes entidades concedentes conservarán las competencias sobre sus propias ayudas.

7. Transmisiones y continuidad. El Acto de Atribución preverá que el *Asset deal* intragrupo, la subrogación, una transmisión autorizada o la ejecución de garantías no extinguen automáticamente la Misión. En una transmisión del Activo o del título, el adquirente o adjudicatario deberá reunir los requisitos aplicables y subrogarse en las obligaciones de renta, acceso, protección, control y compensación por el plazo restante. En una transmisión del Control, la Sociedad Vehículo seguirá siendo Beneficiaria y obligada por la Misión; el nuevo socio únicamente asumirá los compromisos de soporte, información o garantía que se documenten expresamente.

8. Vigencia. La vigencia del Acto de Atribución será condición precedente del primer desembolso y requisito de mantenimiento del importe susceptible de Condonación durante toda la Misión. Su modificación o extinción que afecte a elementos esenciales se comunicará al Instituto y podrá activar medidas de restauración, Inexistencia o Recuperación conforme a su naturaleza.

Artículo 47. Nivel fijo de compensación y determinación ex ante del TNR

1. Fijación ex ante. El Nivel fijo de compensación se determinará y fijará ex ante. En suelo público se fijará en el Acto de Atribución sobre la base de la Ficha publicada con el pliego; en suelo privado, en el convenio formalizado durante la evaluación. El Acuerdo de Aprobación confirmará el Nivel fijo aplicable e identificará su composición efectiva, sin constituir un nuevo Acto de Atribución.

2. Finalidad y metodología. El Nivel fijo será el importe estrictamente necesario para cerrar íntegramente la Brecha de Rentabilidad de la Misión, incluida una rentabilidad razonable expresada mediante el Development Spread. Se calculará con el NOI Estabilizado de Referencia proyectado a la Fecha de Referencia de la Rentabilidad, el Coste all-in, la Renta computable y los parámetros del Anexo I, sobre previsiones razonables, asignación correcta de costes e ingresos y eficiencias esperables.

3. Composición y residualidad. El Nivel fijo comprenderá, sin duplicidades:

- a) la Ventaja de suelo;
- b) la Subvención complementaria y los demás Apoyos públicos firmes aplicables a la misma Brecha; y
- c) el TNR susceptible de Condonación.

El TNR cerrará en último lugar el Nivel fijo. Cuando los restantes apoyos iguallen o excedan dicho Nivel, el TNR será cero. Una misma ventaja no podrá computarse simultáneamente como minoración de coste, compensación, Fondos propios o fuente de reembolso.

4. Ayudas y Fondos propios. El TNR y la Ventaja de suelo no computarán como Fondos propios. Las ayudas distintas del TNR tampoco computarán por la parte necesaria para cerrar la Brecha. Solo podrá computar el exceso sobre dicha necesidad cuando cumpla el artículo 14.5. El cálculo identificará expresamente la parte de cada ayuda integrada en el Nivel fijo y la parte que, en su caso, quede fuera.

5. Carácter fijo. Una vez fijado, el Nivel fijo no se recalculará por diferencias ordinarias entre previsiones y costes, ingresos, ocupación, NOI, rentabilidad, Cap Rate, Tasaciones, valor o resultados efectivamente observados; por las amortizaciones anticipadas realizadas durante la carencia; ni por la inexistencia de transmisión del Activo. El NOI Estabilizado de Referencia no se sustituirá por el NOI efectivo.

6. Correcciones permitidas. El Nivel fijo únicamente podrá corregirse cuando:

- a) se reduzcan las viviendas, superficies, prestaciones, calidad, duración o alcance elegible de la Misión;
- b) el cálculo se base en datos falsos, incompletos o materialmente inexactos;
- c) exista error material, aritmético o de aplicación de la metodología;
- d) una compensación se aplique a actividades ajenas a la Misión o pierda su cobertura; o
- e) se produzca una modificación esencial del Acto de Atribución que reduzca el coste neto o el servicio encomendado.

La corrección aplicará la misma metodología ex ante a los datos correctos y al alcance efectivamente elegible.

7. Comunicación de apoyos. El Beneficiario comunicará simultáneamente al Instituto y a la Entidad Atribuyente, desde su solicitud, todo apoyo público adicional vinculado al proyecto o a la Misión, así como su propuesta, concesión, modificación, pago, pérdida o reintegro. La comunicación identificará la misma Brecha a la que se aplica, el importe, el calendario, los costes elegibles y su régimen de compatibilidad.

8. Apoyos sobrevenidos antes de la Condonación. Los Apoyos públicos firmes reconocidos después del Acuerdo de Aprobación reducirán prioritariamente el TNR susceptible de Condonación por la parte aplicable a la misma Brecha. Se cancelará la parte no dispuesta y se reducirá el importe susceptible de Condonación sobre el principal ya dispuesto. La parte afectada

permanecerá como Cuota final reembolsable, sin constituirse un segundo crédito por el mismo principal.

9. Aplicación de ayudas dinerarias. Cuando un apoyo sobrevenido sea dinerario, se ingresará en una cuenta pignorada y se aplicará, por este orden, al pago de la parte de la Cuota final que haya dejado de ser susceptible de Condonación; a la amortización obligatoria del TR necesaria para restablecer los límites; y, en su caso, al proyecto conforme a su régimen. El Coste all-in no se minorará por el apoyo a efectos de las ratios.

10. Control material y control financiero. La Entidad Atribuyente verificará el cumplimiento material de la Misión durante toda su vigencia. El Instituto realizará, con intervalos no superiores a cinco años y al final del encargo, el control financiero de la Compensación pública total. El control financiero se coordinará con los Controles Quinquenales de Continuidad, pero conservará finalidad propia.

11. Alcance del control financiero. El control verificará:

- a) que el beneficio reconocido era razonable desde una perspectiva ex ante;
- b) que la metodología y los parámetros se aplicaron correctamente;
- c) que la Compensación pública total no excede del Nivel fijo después de las correcciones permitidas;
- d) que no existe doble financiación, apoyo no declarado o aplicación fuera de la Misión; y
- e) **que las operaciones vinculadas relevantes se realizaron en condiciones de mercado.**

No reconstruirá retrospectivamente una compensación hipotética a partir de costes, beneficios, valores o rentabilidades posteriores.

12. Condiciones continuadas. Los Controles Quinquenales verificarán, además, la vigencia de la Misión y de la protección, la renta, el acceso, la separación contable, la comunicación de apoyos, el mantenimiento de reservas y garantías y el cumplimiento de información. No reabrirán las Condiciones materiales ya certificadas ni recalcularán el Nivel fijo por desviaciones ordinarias.

13. Sobrecompensación antes de la Condonación. Existirá sobrecompensación cuantitativa cuando la Compensación pública total aplicada exceda del Nivel fijo corregido. Antes de la Condonación se reducirá o extinguirá prioritariamente el importe susceptible de Condonación; el TNR vivo continuará sujeto al contrato y a la eventual exigibilidad de la Cuota final. La decisión respetará audiencia y se coordinará con el artículo 54.

14. Sobrecompensación después de la Condonación. Si el exceso se constata después, el Instituto recuperará prioritariamente como principal el menor entre el exceso y el TNR condonado no recuperado, más los intereses públicos aplicables. Si el exceso supera dicho principal, comunicará el remanente a la Entidad Atribuyente y a las demás entidades concedentes.

15. Invalidez propia de una ayuda. El orden residual del TNR no se aplicará cuando una ayuda concreta deba recuperarse por nulidad, incompatibilidad, falsedad, incumplimiento de su finalidad o pérdida de requisitos propios. En ese caso actuará su entidad concedente y el importe recuperado se tendrá en cuenta en el control agregado de la Misión.

16. Operaciones vinculadas. El Beneficiario documentará el Asset deal, los contratos de gestión, mantenimiento, construcción y financiación intragrupo y cualquier transferencia de valor con partes vinculadas. El Instituto podrá ajustar costes o ingresos artificiosos a efectos del control de compensación, sin que ello implique un recálculo ordinario por resultados posteriores.

Artículo 48. Separación contable, transparencia y registros

1. Contabilidad separada de la Misión. El Beneficiario llevará contabilidad separada o una codificación contable equivalente que permita identificar los ingresos, costes, activos, pasivos y capital imputables a la Misión. La separación servirá para la trazabilidad de la compensación, la prevención de subvenciones cruzadas, los Controles Quinquenales y las auditorías, sin convertir el Nivel fijo en una liquidación retrospectiva de los resultados ordinarios.

2. Asignación de costes e ingresos. Los costes e ingresos se asignarán mediante criterios objetivos, coherentes y documentados. Los directamente identificables se imputarán a la Misión; los comunes se distribuirán por inductores representativos. En promociones mixtas se mantendrá la segmentación entre Parte Arrendada y Parte Vendida. Las operaciones vinculadas se registrarán y justificarán en condiciones de mercado.

3. Registro único de apoyos. El Beneficiario mantendrá una relación actualizada de todas las ayudas, subvenciones, ventajas fiscales, garantías, bonificaciones, cesiones de suelo y compensaciones solicitadas, propuestas, concedidas, pagadas, modificadas, perdidas o reintegradas en relación con la Misión. La remitirá simultáneamente al Instituto y a la Entidad Atribuyente y conciliará sus importes con la contabilidad.

4. Transparencia y publicaciones. El Instituto practicará las comunicaciones y publicaciones exigidas por la Decisión SIEG, la Base de Datos Nacional de Subvenciones, la normativa de transparencia de ayudas y el programa España Crece. Cada entidad concedente será responsable de sus propias comunicaciones. La información pública respetará el secreto bancario, los datos personales y los secretos comerciales.

5. Conservación y acceso. La documentación financiera, jurídica, técnica, ambiental y de ayudas se conservará durante al menos diez años desde el término del encargo o durante el plazo superior aplicable. El Beneficiario permitirá el acceso del Instituto, la Entidad Atribuyente, auditores y autoridades nacionales y de la Unión y mantendrá trazabilidad de versiones y evidencias.

6. Registro financiero del préstamo. El Instituto identificará separadamente dentro de la misma Operación el TR y el TNR en su contabilidad, sistemas de riesgo, gestión y comunicaciones regulatorias. El Certificado de Cumplimiento Material y los Informes Quinquenales no producirán la baja del TNR. Esta solo se practicará por Condonación, pago u otra causa de extinción.

Artículo 49. Condiciones materiales y Ventana de Verificación

1. Ventana. La Ventana de Verificación comenzará con el primer desembolso destinado a la construcción. Los hechos técnicos anteriores a ese desembolso podrán incorporarse cuando hayan sido aceptados y verificados. La Ventana finalizará al término del Período de Carencia de Principal, en el mes ochenta y cuatro. En ese mismo momento comenzarán la Fase de Tenencia y la amortización conforme al artículo 21.

2. Verificación progresiva. La Verificación se realizará de forma progresiva durante la construcción, terminación, puesta en explotación y estabilización. Las evidencias podrán certificarse por hitos, pero el resultado conjunto se cerrará antes de finalizar la Ventana.

3. Condiciones materiales. La Verificación comprobará:

- a) Terminación y calidad.** Ejecución íntegra del proyecto y alcance, Finalización de Obra, primera ocupación, calificación definitiva, estándares legales, compromisos de calidad, DNSH y objetivo energético.

- b) Ocupación y ventas.** Ocupación Estabilizada de la Parte Arrendada y, en promociones mixtas, formalización de al menos el 95 % de las viviendas ofertadas para venta a adquirentes elegibles, por precio no superior al Módulo y mediante escrituras que incorporen el régimen permanente de propiedad protegida y cuya continuidad registral haya quedado acreditada, salvo umbral específico más exigente.
- c) Acceso y adjudicación.** Selección, arrendamiento y venta conforme a la protección, al Acto de Atribución, al Plan de Adjudicación y al Plan de Negocio Integrado, con verificación específica del acceso, destino residencial, precio, visado, escritura e inscripción en la Parte Vendida.
- d) Renta.** Renta efectivamente aplicada no superior a la Renta de referencia cuando exista TNR y, en todo caso, al menor límite jurídicamente vinculante.
- 4. Solicitud.** El Beneficiario podrá solicitar verificaciones parciales desde el inicio. Deberá presentar el expediente final antes del último semestre de la Ventana. Si no lo hiciera, el Instituto iniciará de oficio la verificación durante ese semestre.
- 5. Deficiencias.** Mientras una condición pueda cumplirse antes del final de la Ventana, la comunicación de deficiencias no determinará Inexistencia de la obligación de condonar. El Beneficiario podrá subsanar y aportar evidencia adicional.
- 6. Demoras no imputables.** La falta de resolución antes del mes ochenta y cuatro no perjudicará al Beneficiario si solicitó en plazo, aportó expediente completo y atendió los requerimientos y la demora no le es atribuible. El Certificado se referirá solo a hechos cumplidos dentro de la Ventana.
- 7. No reapertura.** Una vez emitido el Certificado, los Controles Quinquenales no reabrirán las Condiciones materiales, salvo falsedad, ocultación, error esencial o pérdida posterior de una obligación que por su naturaleza sea continuada y se tramite como condición continuada o Recuperación.

Artículo 50. Certificado de Cumplimiento Material

- 1. Naturaleza.** La Verificación será objetiva y reglada. El Instituto emitirá el Certificado cuando la documentación acredite las Condiciones materiales y no podrá denegarlo por oportunidad, conveniencia crediticia, disponibilidad presupuestaria ni circunstancias ajenas a ellas.
- 2. Contenido.** El Certificado identificará cada condición, evidencia, fecha, resultado, alcance y, en su caso, la parte divisible del TNR que continúe siendo susceptible de Condonación.
- 3. Certificado parcial.** Solo podrá emitirse después de practicar, cuando proceda, la corrección del Nivel fijo y del TNR conforme al artículo 47.6. El Certificado identificará la parte material efectivamente cumplida y el importe que continúe siendo susceptible de Condonación. La parte restante se someterá, según su naturaleza, a los artículos 53 o 54, sin duplicar sobre un mismo importe la corrección de la compensación, el Certificado parcial y la Inexistencia.
- 4. Efectos.** El Certificado tendrá carácter declarativo y probatorio. No extingue el TNR, no reduce el principal vivo, no determina su baja financiera, no sustituye el pago del TR ni el control final de continuidad y no produce por sí solo la Condonación.
- 5. Comunicación.** Se comunicará al Beneficiario y a la Entidad Atribuyente y se incorporará a los registros de ayuda, al expediente de la Misión y a los Controles Quinquenales posteriores.

Artículo 51. Control Quinquenal de las condiciones continuadas

1. Periodicidad. El Instituto practicará un Control Quinquenal de Continuidad a intervalos no superiores a cinco años desde la formalización y, en todo caso, en los años 5, 10, 15, 20, 25, 30 y 35 cuando la Operación alcance esas fechas. Se practicará además un control final en la fecha de extinción del TR si no coincide con uno ordinario.

2. Especialidad del primer control. El Control correspondiente al año 5 verificará exclusivamente las Condiciones continuadas y el control financiero que resulten exigibles en esa fecha. No podrá considerar incumplida una Condición material cuyo plazo permanezca abierto, anticipar el cierre de la Ventana de Verificación ni sustituir la Verificación y el Certificado de los artículos 49 y 50.

3. Objeto. El Control verificará las Condiciones continuadas y el control financiero de la Compensación pública total, excluyendo la nueva valoración de las Condiciones materiales ya certificadas.

4. Contenido mínimo. Se comprobarán:

- a) Misión y protección.** Vigencia del Acto de Atribución, protección, destino, renta, acceso, adjudicación y obligaciones continuadas frente a la Entidad Atribuyente. En promociones mixtas se comprobará la vigencia general y registral del régimen de propiedad protegida de la Parte Vendida y que el Beneficiario no haya promovido ni consentido su levantamiento, sin reabrir cada transmisión ya certificada ni imputarle incumplimientos personales posteriores de los adquirentes salvo connivencia, simulación o actuación propia.
- b) Compensaciones.** Relación completa de apoyos solicitados, concedidos, pagados, modificados o reintegrados, ausencia de doble financiación y comparación de la Compensación pública total con el Nivel fijo.
- c) Contabilidad.** Separación contable, trazabilidad de costes e ingresos de la Misión, operaciones vinculadas y ausencia de subvenciones cruzadas.
- d) Financiación.** Situación de pagos del TR, Cuenta de Reserva, Fondo de Reposición, garantías, seguros y ausencia de morosidad cualificada, quitas o mecanismos que impidan el pago íntegro.
- e) Información y control.** Cumplimiento de obligaciones de información, auditoría, conservación, antifraude, DNSH continuado y cooperación con autoridades.
- f) Causas impositivas.** Inexistencia de hechos que constituyan o puedan constituir Causa impositiva de la Condonación o causa de Recuperación administrativa.

5. Fuentes. El Instituto utilizará la información anual y trimestral, cuentas auditadas, certificaciones de la Administración, informes del Gestor y del técnico, registros de ayudas, Tasaciones y cualquier evidencia necesaria. Podrá coordinar el control con la Entidad Atribuyente para evitar duplicidades.

6. Informe. El resultado se documentará en un Informe Quinquenal de Continuidad favorable, favorable con medidas o desfavorable. Un informe favorable no produce Condonación ni impide actuar por hechos posteriores o desconocidos.

7. Medidas. Las deficiencias subsanables darán lugar a requerimiento y plan de regularización. Las definitivas o no subsanadas se tramitarán conforme a los artículos 53 o 54, según su naturaleza contractual o de ayuda.

8. Demora del Instituto. La falta de emisión del Informe no perjudicará al Beneficiario cuando haya aportado en plazo la información completa y atendido los requerimientos. El control deberá resolverse antes de la Condonación final.

Artículo 52. Condiciones suspensivas y Condonación final del TNR

1. Condiciones. La obligación del Instituto de condonar la Cuota final y el derecho del Beneficiario a exigir la Condonación solo nacerán cuando concurren conjuntamente:

- a) Cumplimiento material.** Certificado de Cumplimiento Material total o parcial por el importe correspondiente.
- b) Pago del TR.** Pago íntegro y efectivo del principal, intereses y cantidades exigibles del TR.
- c) Continuidad.** Resultado favorable del Control Quinquenal final o regularización íntegra de las medidas pendientes, sin reabrir las Condiciones materiales certificadas.
- d) Ausencia de impedimento.** Inexistencia de Causa impeditiva de la Condonación y de procedimiento pendiente que pueda determinarla.
- e) Ausencia de recuperación.** Inexistencia de resolución de Recuperación administrativa que impida total o parcialmente la Condonación.

2. Momento. La Condonación se producirá al final de la vida del préstamo, en la fecha en que se cumpla la última Condición suspensiva, normalmente con el pago final del TR en la Fecha de Vencimiento Final. No se practicará con la mera emisión del Certificado material.

3. Cancelación anticipada. El pago anticipado íntegro del TR podrá anticipar el final de la vida del préstamo y la Condonación si la Ventana de Verificación ha concluido, existe Certificado material y se practica el control final de continuidad. Si el pago ocurre antes del final de la Ventana, la Cuota final y las garantías que la cubren permanecerán pendientes hasta que la verificación pueda cerrarse.

4. Origen de fondos. La condición de pago se considerará cumplida cualquiera que sea el origen lícito de los fondos: recursos propios, financiación privada o nueva financiación del Instituto efectivamente desembolsada. La mera solicitud o aprobación de otra financiación no equivale al pago.

5. Efecto y Carta de Pago. Cumplidas todas las Condiciones suspensivas, nacerán de pleno derecho la obligación del Instituto de condonar y el correlativo derecho del Beneficiario. La Condonación se perfeccionará mediante la Carta de Pago del artículo 71, que certificará el cumplimiento de aquellas, declarará extinguida la Cuota final por el importe correspondiente, determinará la baja financiera y comunicará el resultado a la Entidad Atribuyente y a los registros de ayudas. Sus efectos económicos y contables se entenderán producidos desde la fecha en que se cumplió la última Condición suspensiva, aunque la Carta de Pago se emita con posterioridad.

6. Procedimientos pendientes. La iniciación de un procedimiento de Inexistencia o Recuperación antes de la Condonación la suspenderá hasta resolución definitiva. Si la resolución no la impide y las demás condiciones se cumplen, la Condonación se producirá en esa fecha.

7. Obligaciones supervivientes. La Condonación no extingue la Misión, la Protección Permanente, la conservación, la transparencia, la conservación documental ni las restantes obligaciones con plazo propio. Su incumplimiento posterior podrá dar lugar a Recuperación cuando afecte a la cobertura de la ayuda.

8. Liberación. La liberación final de hipoteca, prendas, Cuenta de Reserva y Fondo se practicará una vez pagado el TR y condonado, pagado o extinguido el TNR y atendidas las responsabilidades pendientes.

Artículo 53. Inexistencia de la obligación de condonar

1. Principio general. La mera pendencia, una desviación temporal o la falta provisional de una Condición suspensiva no permitirán declarar la Inexistencia de la obligación de condonar. La Inexistencia se declarará cuando expire el plazo aplicable sin cumplimiento por causa atribuible al Beneficiario o incluida en su esfera contractual de riesgo, o cuando un acontecimiento haga definitivamente imposible el cumplimiento total o parcial.

2. Naturaleza. La declaración de Inexistencia constata que, respecto del importe afectado, no ha nacido la obligación del Instituto de condonar ni el correlativo derecho del Beneficiario. No afecta al nacimiento ni a la existencia del crédito correspondiente al TNR, no transforma el TNR en TR, no constituye una nueva disposición o financiación y no tiene naturaleza de Recuperación administrativa. La parte afectada de la Cuota final deja de ser susceptible de Condonación y permanece reembolsable.

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

- a) Condiciones materiales.** Que, al finalizar la Ventana de Verificación, una o varias Condiciones materiales no se hayan cumplido o acreditado por causa atribuible al Beneficiario, sin perjuicio de los retrasos no imputables regulados en el artículo 49.6.
- b) Pago íntegro.** Que el TR y sus intereses no hayan sido íntegramente satisfechos en la Fecha de Vencimiento Final o en la fecha aplicable conforme a una modificación válida.
- c) Control final de continuidad.** Que el control final concluya que una Condición continuada esencial se ha incumplido definitivamente, no se ha regularizado en el plazo otorgado o ha perdido su posibilidad de cumplimiento.
- d) Morosidad cualificada.** El impago de tres liquidaciones mensuales consecutivas, una vez aplicada la Cuenta de Reserva y transcurrido el plazo de regularización, o la falta de reposición de la Reserva dentro del plazo aplicable, salvo plan viable aprobado y cumplido.
- e) Modificación con pérdida.** La quita, condonación de principal o intereses, dación en pago, conversión de deuda en capital, entrega de activos o cualquier mecanismo que impida el pago efectivo del cien por cien del TR y de los intereses exigibles.
- f) Vencimiento anticipado.** La declaración válida de vencimiento anticipado por un incumplimiento material y autónomo imputable al Beneficiario, salvo respecto de la parte cuya pérdida de cobertura SIEG determine la aplicación preferente del artículo 54.
- g) Datos determinantes.** La falsedad, ocultación o inexactitud esencial que haya determinado la asignación, el dimensionamiento o el mantenimiento del TNR, cuando no proceda preferentemente la Recuperación administrativa.
- h) Reducción divisible.** La reducción del número de viviendas, superficie, prestaciones, calidad, duración o alcance elegible, por el importe resultante de aplicar la metodología ex ante al alcance efectivamente ejecutado.

4. Orden de aplicación en reducciones divisibles. Cuando se reduzca de forma divisible el alcance de la Operación, se aplicará sucesivamente el orden siguiente: primero, se corregirán el Nivel fijo y el TNR conforme al artículo 47.6; segundo, el Certificado de Cumplimiento Material identificará la parte efectivamente cumplida conforme al artículo 50.3; y, tercero, solo se declarará la Inexistencia respecto del importe residual que, después de esas operaciones, no pueda ser objeto

de Condonación por falta definitiva de una Condición suspensiva. Un mismo importe no podrá quedar afectado dos veces por la misma reducción.

5. Alcance. La declaración tendrá alcance total cuando la causa afecte a la Operación completa o haga imposible la Condonación de toda la Cuota final. Tendrá alcance parcial cuando afecte a una parte divisible, a un importe determinado de sobreasignación o a una reducción cuantificable. La decisión explicará el método de cálculo.

6. Procedimiento. Antes de declarar la Inexistencia de la obligación de condonar, el Instituto comunicará al Beneficiario los hechos, la Condición suspensiva afectada, la causa, el importe provisional y las consecuencias y concederá al menos diez días hábiles para alegaciones, documentación y regularización cuando proceda. Se dará traslado a la Entidad Atribuyente cuando la cuestión afecte a la Misión.

7. Regularización. No se declarará la Inexistencia por morosidad, Reserva, información o una Condición continuada subsanable si, antes de la decisión, se regulariza íntegramente la situación y se acredita capacidad para mantener el cumplimiento. El Instituto podrá considerar la reiteración en los doce meses anteriores y exigir garantías o un plan reforzado.

8. Decisión. La decisión será motivada y declarativa. Identificará la causa, los hechos, la fecha de efectos, el alcance total o parcial, el principal afectado, el vencimiento y la consecuencia financiera. La falta de respuesta en el procedimiento no eximirá al Instituto de acreditar objetivamente la causa.

9. Vencimiento de la Cuota final. Si el TR continúa vivo y no se ha declarado su vencimiento anticipado, la parte afectada de la Cuota final vencerá en la Fecha de Vencimiento Final, salvo que el contrato prevea un calendario anterior compatible con la Conformidad de Mercado. Si el TR ya ha sido pagado, ha vencido o se declara válidamente el vencimiento anticipado, la Cuota final afectada será inmediatamente exigible.

10. Consecuencia financiera. La Inexistencia de la obligación de condonar determinará la exigibilidad de una cantidad equivalente a la aplicación de los Tipos Contractuales al principal afectado desde las fechas de disposición hasta su pago: el Tipo de Promoción hasta la Fecha de Inicio de Amortización y el Tipo de Tenencia desde entonces. El cálculo no supondrá una nueva capitalización ordinaria y se realizará conforme al contrato y al Anexo I. Desde el vencimiento, se aplicará el Tipo de Demora.

11. Prohibición de duplicidad. La consecuencia financiera no se acumulará, sobre el mismo principal y período, con los intereses públicos de Recuperación del artículo 54. Cuando unos mismos hechos tengan dimensión contractual y de ayuda, las decisiones identificarán qué régimen se aplica a cada importe y período.

12. Irreversibilidad. La acreditación o regularización posterior no restablecerá la posibilidad de Condonación respecto del importe afectado por una decisión definitiva, salvo anulación, revisión o rectificación conforme al ordenamiento. La parte no afectada continuará sujeta a las Condiciones suspensivas.

13. Solvencia y concurso. El deterioro de calificación, la vigilancia especial, la utilización puntual de la Reserva, la comunicación de negociaciones, la solicitud o declaración de concurso y la apertura de liquidación no determinarán por sí solos la Inexistencia de la obligación de condonar. Ello se entiende sin perjuicio de impagos, modificaciones con pérdida, vencimiento u otros incumplimientos objetivos y de los efectos imperativos de la legislación concursal.

14. Naturaleza y jurisdicción. La declaración de Inexistencia de la obligación de condonar, la exigibilidad de la Cuota final y su consecuencia financiera tienen naturaleza jurídico-privada. Su reclamación y la ejecución de garantías se regirán por el contrato y el Derecho privado; declarado el concurso, por la legislación concursal y el juez competente.

15. Coordinación. La declaración de vencimiento anticipado del artículo 72 no sustituye al procedimiento de Inexistencia. La pérdida de cobertura SIEG o la sobrecompensación se tramitarán conforme al artículo 54. No podrá exigirse dos veces el mismo principal.

Artículo 54. Recuperación administrativa y sobrecompensación

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

- a) sobrecompensación cuantitativa constatada conforme al artículo 47;
- b) incumplimiento de la Misión, del régimen de protección o de las obligaciones de servicio público que determine la pérdida total o parcial de la cobertura SIEG del importe susceptible de Condonación o del TNR ya condonado; y
- c) decisión de la Comisión Europea o de otra autoridad competente de la que resulte la obligación de recuperar la ayuda.

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

3. Procedimiento pendiente. La iniciación de un procedimiento de Recuperación que pueda afectar a la Cuota final suspenderá la Condonación hasta su resolución definitiva. La suspensión no devengará interés ordinario sobre el TNR que continúe susceptible de Condonación, sin perjuicio de los intereses públicos que procedan si la resolución es desfavorable.

4. Efectos después de la Condonación. Cuando la causa se constate después, la Recuperación comprenderá como principal el exceso de compensación o la parte del TNR condonado que haya perdido cobertura y, adicionalmente, los intereses públicos exigibles. Principal e intereses tendrán naturaleza de ingresos de derecho público y se contabilizarán sin duplicidad con el crédito contractual.

5. Intereses públicos. El tipo, período de devengo, fechas inicial y final, capitalización y método de cálculo serán los previstos por la normativa de la Unión y nacional aplicable. No resultarán aplicables a esos intereses los Tipos Contractuales, el Tipo de Demora ni la consecuencia financiera del artículo 53.

6. Competencia y procedimiento. El Instituto, como entidad pública concedente de la ayuda asociada a la Condonación, será competente para iniciar y resolver de oficio el procedimiento. La tramitación incluirá comunicación de hechos y fundamentos, acceso al expediente, audiencia por plazo no inferior a quince días, valoración de alegaciones y resolución motivada que identifique separadamente la reducción anterior a la Condonación, el principal recuperable después de ella y los intereses.

7. Información de la Entidad Atribuyente. Cuando la causa se refiera al cumplimiento material de la Misión, el Instituto solicitará o incorporará el informe de la Entidad Atribuyente, sin quedar

vinculado por su calificación jurídica en materia de ayudas. El Beneficiario podrá aportar certificaciones, contratos, registros de renta y acceso y la restante evidencia pertinente.

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

9. Recaudación, revisión y concurso. Los créditos públicos gozarán de las prerrogativas propias de los ingresos de derecho público y podrán recaudarse por vía de apremio. Los actos del Instituto serán revisables ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Estas potestades se ejercerán con sujeción a la legislación concursal, a la competencia del juez del concurso y a las reglas de clasificación, suspensión y pago.

10. Orden de recuperación por sobrecompensación. Antes de la Condonación, el exceso reducirá prioritariamente el importe susceptible de Condonación. Después, se recuperará prioritariamente hasta el límite del TNR condonado no recuperado, junto con los intereses públicos. Si el exceso supera dicho límite, el Instituto comunicará el remanente a la Entidad Atribuyente y a las restantes entidades concedentes para que actúen conforme a sus regímenes.

11. Invalidez propia de una ayuda. El orden del apartado anterior no se aplicará cuando una ayuda concreta deba recuperarse por nulidad, incompatibilidad, falsedad, incumplimiento de finalidad o pérdida de requisitos específicos. En tal caso actuará su entidad concedente y la cantidad recuperada se incorporará al control agregado de la Misión.

12. Coordinación y no duplicidad. Respecto del mismo principal no podrán coexistir la exigencia contractual de la Cuota final y un segundo principal público de Recuperación. Tampoco se acumularán, sobre el mismo principal y período, la consecuencia financiera del artículo 53 y los intereses públicos. Lo anterior no impedirá exigir el TR, los productos, gastos o garantías que correspondan por otros conceptos.

TÍTULO VIII. COORDINACIÓN INSTITUCIONAL Y APOYO EN LA LICITACIÓN

Artículo 55. Convenio institucional en suelo público

1. Exigencia y ámbito. Para que una licitación de suelo público pueda incorporar TNR en una Operación de la Modalidad III, el Instituto deberá haber suscrito previamente un Convenio institucional con la Entidad Cedente y, cuando sean distintas, con la Comunidad Autónoma y las demás Administraciones, organismos o entidades públicas competentes en vivienda, atribución de la Misión, autorización de garantías, transmisión del título o control material. El Convenio podrá referirse a una licitación concreta, a un programa o a varias parcelas sometidas a condiciones homogéneas.

2. Naturaleza. El Convenio establecerá compromisos de cooperación dentro de las competencias de cada firmante. No transferirá competencias, no constituirá por sí solo el Acto de Atribución, no aprobará una Operación, no concederá TNR, no reservará límites y no conferirá derechos a futuros licitadores. La financiación quedará sujeta a solicitud, evaluación, Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado, disponibilidad de límites y Acuerdo de Aprobación.

3. Arquitectura de la Modalidad III. El Convenio reconocerá que la financiación cubre en un solo contrato la promoción y la tenencia a largo plazo, con carencia de principal de siete años y amortización posterior de hasta veintiocho años. Regulará la continuidad del título, de la Misión, de las autorizaciones y de las garantías durante ambas fases, así como la posibilidad de un Cierre del Asset deal intragrupo, el inicio automático de la Fase de Tenencia al finalizar la carencia, los Controles Quinquenales y la Condonación final del TNR.

4. Régimen SIEG. El Convenio establecerá:

- a) el modelo del único Acto de Atribución que deberá incorporarse al acto o título de adjudicación;
- b) el método para determinar el Nivel fijo de compensación y la consideración del TNR como componente residual;
- c) la valoración de la Ventaja de suelo y la identificación de otros apoyos públicos;
- d) la obligación de comunicar apoyos a la Entidad Atribuyente y al Instituto;
- e) el reparto entre control material y control financiero;
- f) la articulación de la Ventana de Verificación, del Certificado de Cumplimiento Material y de los Controles Quinquenales de Continuidad; y
- g) **la reducción, Inexistencia y Recuperación del TNR, con prohibición de duplicidad.**

5. Contenido obligatorio del pliego. El Convenio determinará las cláusulas que deberá contener el pliego para que el adjudicatario pueda solicitar TNR. El pliego deberá, como mínimo:

- a) **Misión y perímetro.** Definir la Misión, su duración, el número y tipología de viviendas, la Parte Arrendada y, en su caso, la Parte Vendida, aclarando que la Protección Permanente se extiende a la totalidad de las viviendas y que la Parte Vendida no genera un componente autónomo de TNR;
- b) **Renta, acceso y protección.** Fijar las condiciones de renta, actualización, acceso, adjudicación, destino, Protección Permanente y reversión, y exigir una renta no superior a la Renta de referencia cuando se prevea TNR. En la Parte Vendida se incluirán los requisitos de acceso del adquirente, residencia habitual, precio máximo de la primera y ulteriores transmisiones y continuidad registral;
- c) identificar y valorar la Ventaja de suelo y las contraprestaciones del adjudicatario;
- d) incorporar íntegramente la Ficha de determinación ex ante del TNR;
- e) publicar el Nivel fijo de compensación y el TNR susceptible de asignación;
- f) advertir que el TNR y la financiación quedan sujetos a aprobación posterior y no generan derecho;
- g) establecer un sistema de puja que permita trasladar la compensación a la renta sin aumentar el TNR publicado;
- h) imponer la comunicación de cualquier apoyo público posterior;
- i) incorporar el modelo de Acto de Atribución;
- j) regular el *Asset deal*, la subrogación, la transmisión de control y la continuidad de la Misión;
- k) permitir las garantías, su ejecución y la subrogación del adjudicatario de la garantía; y
- l) prever la información y cooperación necesarias durante los treinta y cinco años de financiación y durante toda la Misión.

6. Ficha de determinación ex ante. La Ficha publicada con el pliego contendrá, al menos:

- a) identificación del suelo, título, duración, reversión y viviendas;

- b) superficies, tipologías, Parte Arrendada y Parte Vendida;
- c) calendario de construcción, puesta en explotación, estabilización, carencia y amortización;
- d) Coste de obra, Coste all-in, contingencia y fecha-base;
- e) Renta máxima aplicable, Renta de referencia, Renta computable, ocupación, absorción, gastos y NOI Estabilizado de Referencia;
- f) Fecha de Referencia de la Rentabilidad, *Cap Rate going-in*, fuentes y *Development Spread*;
- g) Tipo de Cálculo y coste financiero activable;
- h) Ventaja de suelo y su metodología;
- i) Apoyos públicos firmes computados;
- j) Nivel fijo de compensación y TNR residual;
- k) verificación del límite del treinta por ciento y del cierre íntegro de la Brecha;
- l) hipótesis del veinticinco por ciento de Fondos propios y de la deuda agregada;
- m) fórmulas, reglas de redondeo, versión del modelo y supuestos de corrección; y
- n) advertencias sobre el carácter fijo de los parámetros y la inexistencia de derecho a financiación.

7. Garantías y autorizaciones. El Convenio identificará el régimen jurídico, el órgano competente y el procedimiento para autorizar la hipoteca del derecho concesional o de superficie, su inscripción, ampliación, ejecución y transmisión. Cuando sea jurídicamente posible, incorporará la autorización o el compromiso vinculante de integrarla en el pliego y el Acto de Atribución. Regulará también la extensión a construcciones e indemnizaciones, las facultades de subsanación del Instituto, la pignoración de derechos económicos, la continuidad del título y la protección después de la ejecución y las exigencias expresas de liberación de deuda o garantías antes de la reversión.

8. Asset deal, subrogación y transmisión. El Convenio establecerá las autorizaciones y condiciones administrativas aplicables al Asset deal intragrupo y a la subrogación de la Sociedad Vehículo de Tenencia. Distinguirá esa continuidad interna de una Transacción de Salida. La Administración no podrá exigir una nueva licitación por el mero cambio intragrupo previsto desde el origen cuando el ordenamiento y el título lo permitan, sin perjuicio de comprobar la idoneidad de la subrogada.

9. Cooperación e información. El Convenio regulará el intercambio de estudios de viabilidad, borradores de pliego, valoraciones, adjudicaciones, licencias, modificaciones del título, ayudas, datos de renta y acceso, resultados de la Verificación, Controles Quinquenales, incidencias de la Misión, ejecuciones y transmisiones. Incluirá un órgano o mecanismo de seguimiento conforme a la legislación del sector público, con periodicidad, responsables y procedimiento de resolución de discrepancias.

10. Controles y conservación. La Entidad Atribuyente realizará el control material de la Misión y facilitará al Instituto certificaciones para los Controles Quinquenales. El Instituto realizará el control financiero de la compensación y el seguimiento crediticio. Cada parte conservará la documentación durante los plazos aplicables y permitirá el acceso de las autoridades nacionales y de la Unión.

11. Efectos de la inexistencia o incumplimiento. La inexistencia del Convenio o el incumplimiento por el pliego de sus determinaciones impedirá asignar TNR. La Operación podrá solicitar financiación íntegramente reembolsable si cumple por sí misma la viabilidad y las restantes condiciones. La extinción posterior del Convenio no afectará a los Actos de Atribución,

adjudicaciones, garantías y obligaciones válidamente formalizados, salvo que haga imposible la Misión, en cuyo caso se aplicarán las medidas de este Documento.

Artículo 56. Carta de confort y preanálisis

- 1. Solicitud.** A petición del aspirante, el Instituto podrá emitir una carta de confort para acreditar ante el órgano de contratación que ha practicado un preanálisis y está en disposición de financiar la Operación conforme a este Documento.
- 2. Alcance.** El preanálisis comprenderá elegibilidad aparente, correspondencia del proyecto con el pliego y la Ficha ex ante, estructura de promoción y tenencia, ratio del 25 %, compatibilidad preliminar DNSH y capacidad indicativa de reembolso a largo plazo.
- 3. Efectos.** La carta no constituye compromiso, oferta, reserva definitiva ni garantía frente al Instituto. La financiación quedará sujeta a solicitud completa, Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado, límite disponible y ausencia de cambio material.
- 4. Plazo.** La carta tendrá validez limitada al calendario de la licitación y quedará sin efecto al expirar. No consume los límites hasta la admisión a trámite de la solicitud.

Artículo 57. Garantía provisional y avales anteriores a la adjudicación

- 1. Garantía provisional.** El Instituto podrá emitir la garantía provisional y otros avales exigidos a los licitadores antes de la adjudicación, aunque el aspirante aún no sea Beneficiario.
- 2. Condiciones.** La emisión requerirá el preanálisis del artículo 56, contragarantía suficiente y pago de la comisión. No presupone aprobación del préstamo mixto.
- 3. Cancelación.** Si el aspirante no resulta adjudicatario o la Operación no se formaliza, la garantía se cancelará conforme al pliego, sin perjuicio del reembolso de lo satisfecho por el Instituto. Si se formaliza, podrá integrarse en el paquete de garantías.

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

Artículo 58. Presentación, admisión, prioridad y reserva de solicitudes

- 1. Presentación electrónica.** Las solicitudes se presentarán por medios electrónicos en el modelo del Anexo II, firmadas por persona con poder suficiente y con identificación del solicitante, del grupo y de la Operación.
- 2. Solicitud Admisible.** La solicitud será admisible cuando contenga, como mínimo: identificación del solicitante y del grupo; título de suelo; proyecto básico o anteproyecto; presupuesto; síntesis del Plan de Negocio Integrado; estructura societaria; estimación del TR, del TNR y de los productos complementarios; y declaraciones de Titular Real, apoyos públicos, conflicto de interés y DNSH.
- 3. Admisión, prioridad y reserva cautelar.** La Solicitud Admisible se admitirá a trámite y obtendrá prioridad por la fecha y hora en que reúna la documentación mínima. La admisión producirá la reserva cautelar del importe estimado del TR —incluida, cuando proceda, la ampliación de una estructura dual— y del TNR dentro de la cola común con la Modalidad I. La reserva no constituye aprobación, no limita la Decisión de Crédito y podrá ajustarse a las reglas de este Documento.

4. Subsanación de la admisibilidad. Cuando falte documentación mínima, el Instituto requerirá su subsanación. La prioridad se fijará en la fecha y hora en que el requerimiento quede íntegramente atendido. La falta de subsanación dentro del plazo otorgado determinará el archivo sin reserva.

5. Completitud del expediente. El solicitante dispondrá de tres meses desde la admisión para aportar la documentación del artículo 59 y convertir la solicitud en Solicitud Completa. El plazo podrá prorrogarse una vez por causa justificada. La falta de completitud determinará el desistimiento y la liberación de la reserva cautelar.

6. Inicio de la evaluación integral. Solo la Solicitud Completa permitirá iniciar la evaluación integrada, la Conformidad de Mercado, el Análisis de Riesgos y la Decisión de Crédito. Los requerimientos posteriores de aclaración o actualización no alterarán la prioridad cuando se atiendan en plazo y no revelen una modificación material de la Operación.

7. Confirmación y caducidad de la reserva. El Acuerdo de Aprobación confirmará el importe reservado. Si fuera inferior, el exceso se liberará. Si fuera superior, la diferencia conservará la prioridad inicial únicamente cuando derive de un error imputable al Instituto, de una actualización reglada de parámetros o de una corrección objetiva no controlable por el Solicitante; en los demás casos, el exceso recibirá la prioridad de la fecha en que se solicite y documente. La reserva confirmada caducará si la Operación no se formaliza dentro de los tres meses siguientes a la notificación, salvo prórroga motivada y previa actualización.

8. Lista de espera y liberaciones. Las Solicitudes Admisibles que no obtengan reserva por agotamiento de los límites quedarán en lista de espera por su orden temporal. Denegación, desistimiento, renuncia, caducidad, reducción, no disposición, amortización del TR, pago de TNR respecto del cual se haya declarado la Inexistencia y recuperación de principal liberarán o repondrán límites conforme al artículo 5.

9. Representación y actualización. El solicitante podrá designar representante. Las comunicaciones se practicarán electrónicamente y toda la documentación deberá mantenerse actualizada hasta la formalización. Un cambio material del solicitante, del proyecto, del suelo, de la estructura, del coste o de la financiación podrá exigir una nueva admisión y prioridad.

Artículo 59. Documentación de la Operación

1. Reglas de presentación. La documentación se aportará por medios electrónicos, mediante copia auténtica o verificable. Los documentos extranjeros se presentarán apostillados o legalizados y con traducción jurada cuando proceda. Los certificados tendrán una antigüedad no superior a tres meses y las notas registrales a un mes, salvo aceptación motivada. Toda información se referirá a la fecha más reciente disponible y se actualizará antes de la formalización y de cada hito cuando haya perdido vigencia.

2. Documentación societaria y de identificación. Se aportará respecto de cada Sociedad Vehículo, del promotor, de la sociedad cabecera y, cuando proceda, del Gestor del Activo:

- a) escritura de constitución, estatutos, NIF, domicilio y objeto exclusivo;
- b) poderes y acuerdos sociales que autoricen la Operación, la subrogación, las garantías y las aportaciones;
- c) estructura accionarial y organigrama del grupo hasta el Titular Real, con pactos parasociales y derechos de control;
- d) identificación de administradores, apoderados y personas políticamente expuestas;

- e) certificados tributarios y de Seguridad Social, sanciones y declaraciones del Anexo V; y
- f) compromiso de constitución, proyecto de estatutos y fuentes de capital cuando alguna Sociedad Vehículo no esté todavía constituida.

3. Capacidad y solvencia del grupo. El expediente incluirá cuentas anuales auditadas individuales y consolidadas de los tres últimos ejercicios, estados intermedios, deuda, garantías, compromisos de inversión, CIRBE, liquidez, calificaciones externas disponibles y proyecciones del grupo. Se acreditará la experiencia en promoción residencial, construcción, explotación de alquiler, gestión social, mantenimiento y conservación. El Instituto podrá exigir información de entidades relacionadas cuando sea necesaria para evaluar contagio, soporte, concentración o procedencia de fondos.

4. Suelo, título y situación registral. Se aportará el pliego, acto de adjudicación, contrato o resolución de concesión, escritura de derecho de superficie o título de propiedad; nota simple; certificación de naturaleza patrimonial o desafectación cuando proceda; autorizaciones para hipotecar, transmitir y subrogar; duración, canon, obligaciones, causas de resolución y reversión; cédula urbanística; planeamiento; cargas de urbanización; convenios urbanísticos; y cuantos actos específicos afecten al valor del suelo. Cuando exista Ventaja de suelo se aportará su valoración, fecha, método y cálculo.

5. Documentación urbanística y técnica. Se aportarán el proyecto básico y de ejecución, visados, licencias, autorizaciones sectoriales, estudio geotécnico, levantamiento topográfico, memoria de calidades, cuadro de superficies, presupuesto por capítulos, contingencia, calendario de obra, contratos de dirección facultativa, organismo de control técnico y libro del edificio previsto. En rehabilitación se añadirán el informe de evaluación del edificio, diagnóstico estructural y de patologías, inventario de amianto, plan de realojo cuando proceda, autorizaciones patrimoniales y valoración actual y rehabilitada.

6. Contratista, fabricante y construcción industrializada. Se aportará el contrato de obra a precio cerrado y plazo determinado o la oferta vinculante; la solvencia técnica y financiera del contratista; retenciones, avales, penalidades, anticipos, garantías y seguros; y la cesión de derechos a favor del Instituto. En construcción industrializada se incluirán el contrato de fabricación, hitos, propiedad y segregación de elementos, plan de calidad, documento de idoneidad, seguros, transporte, reservas de dominio y avales de anticipo.

7. Plan de Negocio Integrado y modelo financiero. Se entregarán en formato editable el Plan y el modelo del artículo 10 y del Anexo III, con sus hipótesis, fuentes, versiones y sensibilidades. Deberán reproducir Coste de obra, Coste all-in, Tipo de Cálculo, Tipos Contractuales, Fecha de Referencia de la Rentabilidad, NOI Estabilizado de Referencia, Brecha, Nivel fijo, TNR, Fondos propios, disposiciones, PIK, ampliación cuando proceda en una estructura dual, Saldo Amortizable, Cuota Creciente, NOI de Referencia, CSD, LTV, valor, Fondo, Reserva y Plazo Remanente del Título.

8. Fuentes, usos y Fondos propios. Se aportará un cuadro mensual de fuentes y usos desde la solicitud hasta el inicio de la amortización y anual a partir de entonces. Cada componente de los Fondos propios computables se identificará con importe, naturaleza, fecha, cuenta, carga, subordinación y evidencia. Se incluirán el valor computable del suelo, las aportaciones ya realizadas, el calendario de aportaciones pendientes, los apoyos públicos, la deuda subordinada y la Deuda sénior computable. El cuadro demostrará la ratio del veinticinco por ciento antes y después de la subrogación.

9. Protección, Misión y gestión social. Se aportarán la calificación provisional y definitiva cuando exista, el Módulo, la Renta máxima aplicable, la Renta de referencia, el Acto de Atribución o su borrador, el Convenio institucional, el convenio del artículo 9, el Plan de Adjudicación, el reglamento de gestión social, el sistema de lista de espera, las reservas de cupo, los modelos de contratos y la relación de ayudas. En las promociones mixtas se aportarán además el régimen de Protección Permanente de la Parte Vendida, los requisitos de elegibilidad y residencia de los adquirentes, los precios máximos de las transmisiones posteriores, los derechos de adquisición preferente y el mecanismo de constancia registral. En suelo público se aportará la Ficha publicada con el pliego.

10. DNSH y Etiquetado Climático. Cuando exista Validación Ambiental previa se identificará la Modalidad, la Operación y el expediente de origen, con trazabilidad del Activo y de la Actuación Originaria. Cuando no exista, se aportará el expediente completo del artículo 11 y del Anexo VI: certificados y cálculos energéticos, línea de base, memoria de los seis objetivos, residuos, amianto, circularidad, riesgos climáticos, equipos térmicos, permisos y declaraciones responsables.

11. Garantías y seguros. Se aportará la Tasación o su encargo; propuesta de hipoteca de máximo y responsabilidad por tramos; autorizaciones; prendas de participaciones, rentas, cuentas, seguros, indemnizaciones, contratos y ayudas; estructura de control de cuentas; pólizas de construcción, ALOP/DSU, responsabilidad civil, decenal, daños y pérdida de rentas; y opinión jurídica sobre validez, rango, ejecutabilidad y efectos concursales.

12. Productos complementarios y Reserva. Se justificará el importe de cada producto mediante previsión de IVA recuperable, déficit de comercialización, contingencia de sobrecostes, avales y calendario de reembolso. Se aportará la propuesta de Cuenta de Reserva, su nivel por fases, fuente de dotación, reglas de reposición e inversión.

13. Cierre del Asset deal. Cuando exista estructura dual se aportarán el proyecto de contrato o escritura del Asset deal, precio, fiscalidad, margen intragrupo, fuentes y usos, autorizaciones, estados pro forma de la Sociedad de Tenencia, Contrato de Gestión, asunción de la Misión, adaptación de cuentas y garantías, cálculo del Coste all-in, ampliación solicitada y ratio del veinticinco por ciento. Antes del Cierre se actualizará toda la documentación relevante.

14. Fondo de Reposición y mantenimiento. Se aportarán el plan de mantenimiento hasta la Fecha de Vencimiento Final, el Coste de Construcción de Referencia, el Calendario de Reposición, vidas útiles, costes, Dotaciones, Saldo Teórico, estructura de la Cuenta del Fondo y certificación técnica. Se identificarán asimismo las obligaciones del título de suelo exigibles durante la vida del préstamo. El modelo demostrará la suficiencia del Fondo y su relación con las Coberturas.

15. Explotación y valoración. Desde la Fecha de Puesta en Explotación se aportarán contratos de arrendamiento, cuadro de viviendas, ocupación, rentas, depósitos, morosidad, vacantes, gastos, NOI, presupuesto, Contrato de Gestión, sistemas de cobro, seguros, comparables, Tasación estabilizada, Cap Rate de valoración, Valor de Referencia Integrado y sensibilidades. La información se actualizará antes de la Fecha de Inicio de Amortización y durante la Fase de Tenencia.

16. Régimen mixto. Se aportarán la segmentación de costes e ingresos, plan de ventas, preventas, garantías de anticipos, Módulo, modelos de información precontractual, contratos y escrituras, requisitos de los adquirentes, régimen de Protección Permanente y transmisiones posteriores,

propuesta de división horizontal, distribución de responsabilidad hipotecaria, valores de cancelación, financiación de compradores y reglas de aplicación del producto de ventas.

17. Documentación para Conformidad de Mercado. El expediente incluirá la calificación crediticia, los cuatro componentes de cada Tipo Contractual, el Tipo de Cálculo, comparables de mercado, condiciones no monetarias, recuperaciones, capital a riesgo, garantías, restricciones y conclusión motivada. La información se actualizará en la Fecha de Fijación.

18. Información adicional y visitas. La relación anterior es mínima. El Instituto podrá solicitar informes independientes, aclaraciones, acceso a data rooms, visitas al Activo, reuniones con Administraciones, contratistas, gestores, auditores, tasadores y financiadores y cualquier evidencia necesaria para elegibilidad, riesgos, ayudas, mercado, prevención del blanqueo o control. La desatención de un requerimiento impedirá completar la solicitud.

19. Actualización por hitos. La documentación se actualizará en el primer desembolso, en cada disposición, en la Finalización de Obra, en el Cierre del Asset deal cuando proceda, en la estabilización y en la Fecha de Inicio de Amortización. El Anexo XIII identificará la evidencia exigible en cada momento, sin sustituir las facultades del Instituto.

Artículo 60. Evaluación integrada del proyecto

1. Orden. La evaluación comprenderá elegibilidad; DNSH y Etiquetado Climático; viabilidad técnica y económica; Análisis de Riesgos; Conformidad de Mercado; cobertura SIEG y dimensionamiento del TNR; y suficiencia jurídica y de garantías.

2. Horizonte. La evaluación abarcará construcción, estabilización, siete años de carencia y hasta veintiocho años de amortización, considerando el Plazo Remanente del Título y las obligaciones de reversión que resulten aplicables. No se realizará un análisis aislado de la promoción.

3. Evaluación técnica. El Instituto o sus asesores validarán presupuesto, contrato, calendario, coste a terminación, sistemas constructivos, mantenimiento, reposición, seguros y riesgos ambientales.

4. Evaluación económica. Se validarán rentas, Módulo, absorción, gastos, Fecha de Referencia de la Rentabilidad, NOI Estabilizado de Referencia, Yield on Cost de Referencia, Brecha de Rentabilidad, NOI de Referencia, Tasa de Actualización, valor, tasas de capitalización, sensibilidad, fuentes y usos, Fondos propios, TNR, amortización y capacidad de atender el servicio durante toda la senda.

5. Evaluación jurídica. Se examinarán sociedad, suelo, protección, Misión, autorizaciones, Asset deal, fiscalidad, garantías, transmisibilidad, ejecución, reversión y compatibilidad de apoyos.

6. Plazo. El Instituto procurará resolver en tres meses desde la documentación completa. El plazo es orientativo y se suspenderá mientras falte información o se tramiten autorizaciones. El silencio no genera derecho a financiación.

Artículo 61. Conformidad de Mercado de la Operación completa

1. Principio de mercado. El TR, los productos complementarios y las restantes condiciones financieras se concederán en términos que habría aceptado un financiador privado diligente. La comprobación será ex ante, individual y referida a la Operación completa. La existencia del TNR no permitirá reducir artificialmente el precio ni relajar las condiciones de la financiación reembolsable.

2. Pruebas acumulativas. La Conformidad de Mercado exigirá tres comprobaciones acumulativas y documentadas: estructura económica y jurídica del producto; formación del precio y ausencia de ventaja económica; y conducta crediticia concreta del Instituto. La superación de una prueba no compensará el incumplimiento de otra.

3. Alcance de la Operación completa. La conclusión comprenderá el compromiso máximo del TR y del TNR, los Tipos Contractuales, la capitalización PIK, la carencia, la ampliación cuando proceda en una estructura dual, la Cuota Creciente, el plazo, los productos complementarios, las garantías, el veinticinco por ciento de Fondos propios computables, el Fondo, la Reserva, las restricciones de Distribución, los supuestos de vencimiento y las restantes condiciones monetarias y no monetarias.

4. Comprobación estructural. El expediente justificará que el importe, el capital a riesgo, los límites sobre coste y valor, las Coberturas, la amortización, las garantías, las reservas, el recurso, la subordinación y las restricciones son prudentes y comparables con las que aceptaría un acreedor privado para una financiación con los mismos riesgos de construcción y explotación.

5. Comprobación del precio. Los Tipos Contractuales y los productos deberán cubrir los costes y riesgos determinados conforme al artículo 16 y no conferir una ventaja económica. El Instituto podrá considerar préstamos, bonos, ofertas y operaciones comparables; financiaciones recientes del Beneficiario o de empresas comparables; curvas de crédito; calificaciones; LTV y Coberturas; garantías; recuperaciones; capital a riesgo; y la Comunicación sobre tipos de referencia como elemento de contraste. Ninguna referencia operará automáticamente como suelo o techo.

6. Conducta crediticia. La originación, documentación, Análisis de Riesgos, condiciones, dispensas, seguimiento, restauración, recuperación y ejecución deberán responder a la conducta de un acreedor privado diligente. La prioridad temporal, la elegibilidad, el cumplimiento de ratios o la disponibilidad de límites no obligarán al Instituto a asumir el riesgo.

7. Calidad crediticia y vehículos de nueva creación. El Instituto utilizará, por orden de disponibilidad, calificaciones externas registradas o certificadas, su calificación interna, información financiera, flujos del Activo, garantías y soporte jurídicamente exigible del grupo. La ausencia de historial de una Sociedad Vehículo no impedirá una calificación interna basada en balance de apertura, estados pro forma, estructura de capital, historial del promotor y del gestor, flujos y garantías. Si la información no permite una conclusión fiable, la Operación deberá reforzarse o denegarse.

8. Momento de la comprobación. La Conformidad de Mercado se documentará antes del Acuerdo de Aprobación y se actualizará en la Fecha de Fijación. Las metodologías, datos, comparables y condiciones deberán ser contemporáneos a la decisión. Una justificación elaborada después del desembolso no suplirá la comprobación ex ante.

9. Resultado desfavorable. Si la información disponible no permite excluir una ventaja económica en los términos propuestos, el Instituto revisará los componentes del precio, el importe, el plazo, la amortización, las garantías, el soporte o las restantes condiciones. Si, aun así, la conclusión no fuera favorable, la Operación no se aprobará o no se formalizará en dichos términos.

10. Inicio de la Fase de Tenencia. La Fecha de Inicio de Amortización no exigirá una nueva comprobación de mercado porque los dos períodos financieros, sus Tipos Contractuales y la senda completa quedaron evaluados, fijados y aprobados desde el origen. El Instituto verificará, no obstante, que los hechos y condiciones reales permanecen dentro del perímetro aprobado. Una desviación material se tramitará conforme al artículo 70.

11. Modificaciones posteriores. Toda modificación material favorable al Beneficiario, aumento no previsto, extensión extraordinaria, renuncia estructural, reducción de garantías, cambio de amortización o alteración del soporte requerirá una conclusión actualizada. Las modificaciones puramente técnicas y la activación de condiciones previstas desde el origen no la requerirán si no alteran el equilibrio económico.

12. Trazabilidad. El expediente conservará la versión metodológica, los datos de entrada, las calificaciones, los comparables, el valor de cada componente, los cálculos, las condiciones, el juicio crediticio y la conclusión firmada. La publicación de la estructura general del precio no obligará al Instituto a revelar modelos internos, parámetros prudenciales o información reservada.

Artículo 62. Análisis de Riesgos y Decisión de Crédito

1. Independencia. El Análisis de Riesgos será realizado por funciones independientes de originación y relación comercial conforme a la gobernanza interna.

2. Contenido. Comprenderá la Sociedad Vehículo, el grupo, promotor, contratista, Gestor, Activo, mercado, suelo, Misión, construcción, explotación, Coste, valor, Fondos propios, LTV, Coberturas, Fondo, Reserva, productos, garantías, recuperación, concentración y Exposición Máxima Total.

3. Calificación. El Instituto asignará calificación interna a la Sociedad Vehículo y, cuando proceda, al grupo, utilizando cuentas, balance de apertura, proyecciones, estructura de capital, flujos, garantías y apoyos exigibles.

4. Precio y mercado. El expediente identificará por separado los cuatro componentes del Tipo de Promoción y del Tipo de Tenencia y recogerá la conclusión favorable de Conformidad de Mercado emitida conforme al artículo 61. La función de riesgos no sustituirá esa comprobación, pero incorporará sus resultados al juicio crediticio.

5. Decisión. La Decisión de Crédito podrá aprobar, denegar o imponer importe, plazo, garantía, soporte, reserva, barrido, compromisos financieros o condiciones más conservadores que los máximos generales. Ningún solicitante tiene derecho al préstamo por cumplir la elegibilidad o por haber recibido carta de confort.

6. Actualización. Si transcurren más de tres meses desde la decisión hasta la formalización o se produce un cambio material, el Instituto actualizará el análisis, el precio, la Tasación y el límite y podrá revisar o dejar sin efecto la aprobación.

Artículo 63. Acuerdo único de Aprobación

1. Contenido general. El Acuerdo de Aprobación será único para toda la Operación y fijará, al menos:

- a) Sujetos y proyecto.** Beneficiario, grupo, Activo, modalidad de suelo, estructura societaria, Parte Arrendada y Parte Vendida.
- b) Misión y TNR.** Acto de Atribución, Fecha de Referencia de la Rentabilidad, NOI Estabilizado de Referencia, Yield on Cost de Referencia, Brecha de Rentabilidad, Nivel fijo de compensación, Ventaja de suelo, Apoyos públicos firmes computados, TNR asignado y diferido, Ventana de Verificación, Condiciones materiales, Controles Quinquenales y Condiciones suspensivas.
- c) Costes y fondos.** Coste de obra, Coste all-in, Fondos propios computables mínimos del 25 %, composición, calendario y reglas de restitución.

- d) Financiación.** TR inicial y máximo, ampliación cuando proceda en una estructura dual, TNR, productos, Exposición Máxima Total, plazo de treinta y cinco años o menor, carencia de siete años, amortización máxima de veintiocho y Fecha de Vencimiento Final.
 - e) Precio.** Tipo de Promoción, Tipo de Tenencia, comisiones, demora y regla de cancelación anticipada.
 - f) Ratios.** Apalancamiento máximo del 75 % sobre Coste all-in, LTV Total, Cobertura mínima de 1,25, Cuenta de Reserva, Fondo de Reposición y restricciones de Distribución.
 - g) Hitos.** Condiciones del primer desembolso, de las disposiciones, de la Finalización de Obra, del Cierre del Asset deal cuando proceda y del cierre de la Ventana de Verificación e inicio de la Fase de Tenencia y de la amortización.
 - h) Garantías y seguros.** Hipoteca de máximo, prendas, cesiones, soporte, autorizaciones y coberturas por fases.
 - i) Ambiental.** Campo de Intervención, Coeficiente Climático, línea de base, objetivo y Validación Ambiental.
- 2. Vigencia.** La aprobación tendrá vigencia ordinaria de noventa días, prorrogable una vez por causa justificada y con actualización suficiente.
- 3. Efectos.** La obligación de financiar nace con el contrato y el cumplimiento de las condiciones dentro de sus términos. La aprobación no obliga a cerrar una Operación modificada ni a dispensar condiciones no cumplidas.

Artículo 64. Formalización

- 1. Escritura.** La financiación se formalizará en escritura pública o instrumento contractual equivalente, con constitución simultánea de la hipoteca de máximo y de las restantes garantías y su presentación a inscripción.
- 2. Contrato único.** El contrato recogerá el compromiso máximo, los dos Tipos, las fases, los tramos, la carencia, la amortización, los hitos, el TNR, el Fondo, la Reserva, los Controles Quinquenales, los compromisos financieros y los supuestos de vencimiento.
- 3. Gastos.** Los gastos e impuestos de formalización, inscripción, Tasación, asesoramiento y cancelación serán de cuenta del Beneficiario en los términos legales y contractuales.
- 4. Vigencia de elegibilidad.** No podrá formalizarse sin verificar la vigencia de la elegibilidad, Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado, Tasación, límite y declaraciones en la fecha de firma.

Artículo 65. Condiciones precedentes del primer desembolso y disposiciones posteriores

- 1. Regla general.** El primer desembolso solo podrá ordenarse cuando se hayan cumplido o renunciado válidamente todas las condiciones precedentes del Acuerdo de Aprobación y del contrato. La acreditación corresponderá al Beneficiario y quedará documentada en una lista de cierre fechada y firmada. La renuncia no podrá afectar a la elegibilidad, al DNSH, a la protección, al TNR, a los ratios esenciales, a la Conformidad de Mercado o a la validez y rango de las garantías.
- 2. Condiciones mínimas del primer desembolso.** Deberán cumplirse, como mínimo:
 - a) Sociedad y poderes.** Constitución válida de la Sociedad Vehículo Prestataria, objeto exclusivo, domicilio en España, órganos y poderes suficientes, Titular Real identificado y acuerdos societarios de financiación y garantías.

- b) Capacidad y cumplimiento.** Vigencia de las declaraciones, inexistencia de prohibiciones, cumplimiento tributario y de Seguridad Social y diligencia debida de prevención del blanqueo y sanciones.
 - c) Suelo y urbanismo.** Título de suelo válido e inscrito, condición patrimonial cuando proceda, licencia de obras en vigor, autorizaciones sectoriales y ausencia de cargas o situaciones urbanísticas incompatibles.
 - d) Misión y protección.** Acto de Atribución vigente; Convenio institucional y, en suelo privado, convenio del artículo 9; calificación o título equivalente; Renta máxima aplicable; Protección Permanente cuando proceda; y comunicación del Acuerdo de Aprobación a la Entidad Atribuyente.
 - e) Contrato de obra.** Contrato a precio y plazo determinados, contratista solvente, garantía de cumplimiento, avales de anticipo, cesión de derechos y, en su caso, documentación de construcción industrializada.
 - f) Presupuesto y terminación.** Presupuesto cerrado, contingencia, informe inicial del monitor, calendario de certificaciones y demostración de que las fuentes cubren el coste a terminación.
 - g) Fondos propios.** Aportación, segregación y subordinación de los Fondos propios iniciales; evidencia de su composición; y cumplimiento de la ratio del veinticinco por ciento del Coste de obra.
 - h) TNR y ayudas.** Determinación y asignación válidas del TNR, Ficha o convenio aplicable, relación de Apoyos públicos firmes, ausencia de doble financiación y apertura de los registros y cuentas necesarios.
 - i) Garantías.** Otorgamiento e inscripción o presentación a inscripción de la hipoteca de máximo en primer rango y perfección de prendas, cesiones y control de cuentas, con las autorizaciones y opiniones jurídicas exigibles.
 - j) Seguros.** Pólizas de todo riesgo construcción, responsabilidad civil, ALOP/DSU cuando proceda, coberturas de elementos industrializados, designación del Instituto y pago de primas.
 - k) Tasación.** Tasación inicial vigente, comprensiva del valor actual y del valor en hipótesis de edificio terminado, emitida por sociedad homologada e independiente.
 - l) Cuentas.** Apertura de la cuenta de disposiciones, Cuenta de Explotación, Cuenta del Fondo cuando proceda y Cuenta de Reserva, con sus garantías y reglas de administración.
 - m) DNSH.** Validación Ambiental favorable o, cuando se emita por fases, conclusión ex ante favorable y documentación suficiente para el seguimiento del artículo 11.
 - n) Riesgo y precio.** Vigencia del Análisis de Riesgos, de la Conformidad de Mercado, de la Fecha de Fijación y de los Tipos Contractuales; ausencia de cambio material adverso; y mantenimiento de los límites comunes.
 - ñ) Contrato y documentos de cierre.** Escritura o contrato de préstamo, documentos de garantía, certificados, opiniones, instrucciones de pago y cuadro de fuentes y usos debidamente firmados.
- 3. Cancelación de cargas previas.** Cuando parte de la financiación se aplique a cancelar una carga anterior que haya financiado costes elegibles, el desembolso se realizará en unidad de acto con su cancelación y con la constitución de la hipoteca del Instituto en el rango liberado. La parte de deuda previa atribuible al suelo o a usos no elegibles se cancelará con recursos distintos. El Instituto podrá retener fondos hasta la inscripción efectiva.

4. Pago dirigido. Los desembolsos se efectuarán directamente a contratistas, fabricantes, acreedores, notario, agente de pagos o cuentas controladas según el uso aprobado. No se abonarán libremente al Beneficiario importes que no estén justificados por certificaciones, facturas o el cierre.

5. Condiciones adicionales. El Acuerdo de Aprobación podrá añadir condiciones por razón del suelo, grupo, proyecto, concentración, contratista, garantías, fiscalidad, ayuda, ambiente o estructura. Toda condición identificará la evidencia, el responsable, la fecha límite y la posibilidad o no de renuncia.

6. Disposiciones posteriores. Cada disposición ulterior exigirá, además de lo previsto en el artículo 18, confirmación de la vigencia de las condiciones precedentes que sean continuadas, inexistencia de incumplimiento, avance certificado, suficiencia de coste a terminación, ratio del veinticinco por ciento, seguros, licencias, DNSH, garantías y disponibilidad de límite. La utilización previa de fondos no dispensará de estas comprobaciones.

Artículo 66. Comprobación de los hitos posteriores

1. Principio de verificación por hitos. Los hitos posteriores son la Finalización de Obra; el Cierre del Asset deal, cuando proceda; la estabilización y el cumplimiento de las Condiciones materiales dentro de la Ventana de Verificación; y el cierre de dicha Ventana, que coincide con el inicio de la Fase de Tenencia y de la amortización. El Asset deal, la subrogación y la ampliación integran un único Cierre y no constituyen hitos separados. Tampoco existe una fecha de transición distinta de la Fecha de Inicio de Amortización.

2. Finalización de Obra. Para reconocerla deberán aportarse el certificado final de obra, acta de recepción, licencia de primera ocupación o estado de su obtención cuando el contrato admita un breve diferimiento, calificación definitiva o documento equivalente, libro del edificio, certificado energético final, Validación Ambiental, seguros, relación de defectos, coste final y coste pendiente. La Fecha de Finalización de Obra determinará el cese definitivo de la capitalización ordinaria de intereses.

3. Cierre del Asset deal. Cuando exista estructura dual, se comprobarán en una sola unidad de acto el contrato y precio del Asset deal; las autorizaciones y la fiscalidad; la elegibilidad y poderes de la Sociedad Vehículo de Tenencia; su subrogación integral en el TR, el TNR, la Misión, los controles, las cuentas, los seguros y las garantías; el Coste all-in; los conceptos e importe de la ampliación; la parte diferida del TNR; la Tasación actualizada; el veinticinco por ciento de Fondos propios; la deuda agregada; el LTV; las Coberturas; la Reserva; y la suficiencia de las garantías. En una Sociedad Vehículo única no existirá este hito; el coste final, el Coste all-in, el principal y las ratios se comprobarán en la Finalización de Obra conforme al apartado 2.

4. Estabilización y Condiciones materiales. La Ocupación Estabilizada, las ventas mínimas en el régimen mixto, la renta, el acceso, la terminación y la calidad deberán cumplirse dentro de la Ventana de Verificación y se acreditarán conforme a los artículos 49 y 50 y al Anexo VIII. La estabilización podrá producirse en cualquier momento anterior al cierre de la Ventana. Una demora no imputable al Beneficiario podrá determinar que el Certificado se emita después del mes ochenta y cuatro, pero no permitirá considerar cumplidos hechos producidos fuera de la Ventana.

5. Inicio de la Fase de Tenencia y amortización. La Fecha de Inicio de Amortización se producirá automáticamente conforme al artículo 21 y coincidirá con el cierre de la Ventana de Verificación. Antes de la primera Cuota Creciente se confirmará el Saldo Amortizable; se

actualizarán el Plan de Negocio, la Tasación, el NOI de Referencia, el LTV, la CSD, el Calendario de Reposición y la Cuenta de Reserva; se cancelarán o reprogramarán los productos complementarios; y se comprobará la ausencia de incumplimiento. El contrato fijará la cuota, la periodicidad y el calendario resultantes.

6. Incumplimiento o insuficiencia. La falta de una condición no permitirá fijar una fecha distinta de inicio de la Fase de Tenencia. El Instituto aplicará, según proceda, aportaciones, amortización, retenciones, suspensión de Distribuciones, refuerzo de garantías, un plan corrector, vencimiento anticipado, Inexistencia de la obligación de condonar o Recuperación. La tolerancia de una condición pendiente no implicará renuncia a otras ni alterará el TNR.

7. Trazabilidad. Cada lista de comprobación identificará documentos, fecha, emisor, vigencia, conclusión, condición pendiente, responsable, plazo y efecto. El expediente conservará la versión utilizada y la correspondencia con el Acuerdo de Aprobación, el Plan de Negocio y los contratos.

TÍTULO X. OBLIGACIONES, SEGUIMIENTO, MODIFICACIONES E INCUMPLIMIENTO

Artículo 67. Obligaciones generales del Beneficiario

1. Destino y trazabilidad. El Beneficiario aplicará el TR, el TNR y los productos complementarios exclusivamente a los usos elegibles, mantendrá cuentas y justificantes suficientes y permitirá seguir cada disposición hasta su aplicación final. No desviará rentas, ayudas, indemnizaciones o devoluciones tributarias de las cuentas controladas.

2. Fondos propios y soporte. Aportará, mantendrá y, cuando proceda, repondrá los Fondos propios computables para conservar la ratio del veinticinco por ciento. Cumplirá los compromisos de terminación, sobrecostos, Reserva, Fondo y restauración asumidos por el promotor, socios o grupo. No retirará, reembolsará ni garantizará aportaciones en perjuicio del Instituto.

3. Construcción. Ejecutará y terminará el proyecto conforme a licencias, proyecto, presupuesto, calendario, calidad, contrato de obra y requisitos ambientales. Comunicará desviaciones, obtendrá autorizaciones, atenderá al monitor y cubrirá el coste a terminación no financiado por el préstamo. Mantendrá los elementos industrializados identificados, asegurados y libres de cargas.

4. Protección, Misión y adjudicación. Mantendrá la Parte Arrendada afecta al arrendamiento asequible, respetará la Renta máxima aplicable, la Renta de referencia cuando exista TNR, el Módulo, la protección, el Acto de Atribución y los requisitos de acceso. Aplicará el Plan de Adjudicación, conservará expedientes de solicitantes, gestionará listas de espera y comunicará incidencias a la Entidad Atribuyente. En promociones mixtas, formalizará las ventas a adquirentes elegibles, por el precio permitido, con la información, autorizaciones, visados, escrituras e inscripciones necesarios para mantener la Protección Permanente de la Parte Vendida.

5. Explotación profesional. Pondrá el Activo en explotación, procurará la Ocupación Estabilizada, gestionará cobros, morosidad y rotación, prestará servicios, mantendrá sistemas de control y conciliará rentas, contratos, ocupación y contabilidad. La externalización mediante Gestor del Activo no reducirá su responsabilidad.

6. Gestión social. Aplicará el protocolo de prevención y gestión de impagos, atención a vulnerabilidad, convivencia, reclamaciones, mediación y cobertura de vacantes. No utilizará prácticas discriminatorias ni alterará los requisitos de acceso para mejorar artificialmente el NOI.

7. Conservación y reposición. Ejecutará el mantenimiento ordinario, conservará el libro del edificio, atenderá inspecciones, cumplirá el Calendario de Reposición, ingresará las Dotaciones y mantendrá el Fondo en su Saldo Teórico. Cubrirá con recursos propios cualquier déficit cuando la caja ordinaria sea insuficiente.

8. Ratios, cuentas y pagos. Mantendrá los límites de deuda sobre coste y valor, las Coberturas, la senda amortizante, la Cuenta de Reserva y el orden de aplicación de caja. Limitará el endeudamiento a la Deuda Permitida y no realizará Distribuciones, pagos subordinados o transferencias de valor cuando exista una restricción.

9. Garantías y seguros. Mantendrá la validez, primer rango, perfección y ejecutabilidad de la hipoteca, prendas, cesiones, cuentas, autorizaciones y garantías de terceros. Mantendrá los seguros por las sumas y coberturas exigidas, pagará las primas y aplicará las indemnizaciones conforme al contrato.

10. Cambios estructurales. No transmitirá el Activo o el Control, fusionará, escindirá, liquidará, alterará el objeto, modificará el título de suelo, sustituirá al Gestor esencial, constituirá cargas o realizará operaciones extraordinarias sin el consentimiento previo exigible. Comunicará desde su negociación cualquier operación susceptible de requerir autorización.

11. Operaciones vinculadas. Celebrará contratos con vinculados en condiciones de plena competencia, conservará comparables y documentación y evitará sobrepagos, infravaloraciones, remuneraciones excesivas o transferencias que alteren el Coste all-in, el NOI, el valor, la compensación o el reembolso.

12. Información y controles. Remitirá información completa, veraz, conciliable y oportuna; certificará ratios; permitirá visitas, auditorías y acceso a sistemas; atenderá requerimientos; y cooperará con el Instituto, la Entidad Atribuyente, el Banco de España y las autoridades nacionales y de la Unión. Comunicará inmediatamente impagos, siniestros, litigios, sanciones, ayudas, cambios de control, deterioros y dificultades financieras.

13. Ayudas y compensación. Comunicará toda ayuda desde su solicitud, mantendrá el registro único, evitará la doble financiación y aplicará los apoyos sobrevenidos conforme al artículo 47. Colaborará en los Controles Quinquenales y en cualquier procedimiento de Inexistencia o Recuperación.

14. DNSH y energía. Mantendrá las condiciones ambientales determinantes de elegibilidad, no ejecutará modificaciones capaces de comprometerlas sin la validación exigible, conservará evidencias y comunicará desviaciones. Cumplirá las obligaciones de publicidad y etiquetado del programa.

15. Cumplimiento legal. Cumplirá la normativa de vivienda, arrendamientos, consumidores, datos, fiscalidad, trabajo, prevención del blanqueo, sanciones, competencia, medio ambiente, seguridad, fraude, conflicto de interés y protección de los intereses financieros de la Unión. Mantendrá identificado al Titular Real y actualizada la diligencia debida.

Artículo 68. Seguimiento de la construcción

1. Monitor Técnico. El Instituto designará, a costa del Beneficiario, un monitor independiente que validará presupuesto, calendario y contrato, informará cada certificación y practicará visitas periódicas.

2. Alcance. El seguimiento comprenderá avance físico y económico, Coste de obra actualizado, coste a terminación, fondos disponibles, aportaciones, ratio del 25 %, contingencia, sobrecostes, deuda dispuesta, calidad, licencias, seguros y cumplimiento ambiental.

3. Informes. El monitor emitirá informes de disposición y, al menos trimestralmente, un informe global con desviaciones, causas, medidas y conclusión sobre terminación. A la obra terminada emitirá informe final y Validación Ambiental final.

4. Desviaciones. El Beneficiario comunicará de inmediato cualquier hecho capaz de afectar coste, plazo, calidad, alcance, DNSH, objetivo energético o garantías. Las desviaciones materiales deberán subsanarse antes de nuevas disposiciones.

5. Integración. Los informes técnicos alimentarán el Plan de Negocio Integrado, la Tasación, la Verificación material, el cierre de la Ventana de Verificación, el inicio de la Fase de Tenencia y el análisis de recuperación. El seguimiento no se limitará a certificar obra ejecutada.

Artículo 69. Seguimiento de la explotación durante la carencia y la Fase de Tenencia

1. Información trimestral. Desde la Puesta en Explotación se remitirá ocupación, altas y bajas, rentas facturadas y cobradas, morosidad, gastos, NOI, caja, Servicio de la Deuda, Fondo, Reserva y comparación con presupuesto. En promociones mixtas se añadirán ventas, preventas, precios, cancelaciones, elegibilidad de adquirentes, visados e inscripción de las limitaciones de Protección Permanente.

2. Información anual. Se remitirán cuentas auditadas, presupuesto, certificación de protección y Misión, actualización del valor asegurado, estado y Saldo Teórico del Fondo, LTV, Coberturas, senda amortizante, deuda, Distribuciones, operaciones vinculadas y declaración ambiental.

3. Valor y calificación. El Instituto revisará al menos anualmente la calificación y los indicadores y practicará Tasación completa al menos cada tres años o cuando proceda.

4. Controles Quinquenales. La información ordinaria se utilizará para los Controles Quinquenales del artículo 51, que no sustituyen el seguimiento crediticio anual ni reabren las Condiciones materiales certificadas.

5. Alertas. Se establecerán umbrales previos al incumplimiento sobre ocupación, morosidad, NOI, CSD, LTV, Fondo, Reserva, seguros, protección, DNSH y calendario. Su activación podrá generar información reforzada, retención de caja, Tasación, plan corrector o restauración.

6. Inspección. El Instituto y sus asesores podrán inspeccionar el Activo, libro del edificio, contratos, cuentas, ocupación, Fondo y garantías con preaviso razonable, salvo urgencia o incumplimiento.

7. Plan de actuación. Cuando la situación lo exija, el Beneficiario presentará medidas, responsables, calendario, fuentes de fondos y métricas. La aceptación no implica renuncia ni modificación por dificultades financieras salvo acuerdo expreso.

Artículo 70. Modificaciones, dispensas y modificaciones por dificultades financieras

1. Modificaciones ordinarias. Las condiciones particulares podrán modificarse por causa justificada, acuerdo escrito y análisis actualizado cuando la modificación sea compatible con este Documento, no incremente el TNR, preserve la viabilidad, las garantías, la protección y la Conformidad de Mercado y no encubra financiación adicional. Las modificaciones técnicas de obra requerirán informe del monitor y, cuando afecten al DNSH, informe ambiental.

2. Clasificación. El expediente distinguirá entre modificaciones técnicas u operativas; modificaciones financieras sin dificultades; dispensas temporales; modificaciones por dificultades financieras; cancelación anticipada; y Refinanciación Externa. Cada categoría tendrá su análisis, aprobación, documentación y efectos propios.

3. Condiciones no dispensables. No podrán dispensarse singularmente la ratio del veinticinco por ciento, los límites máximos de deuda sobre coste y valor, la CSD mínima de origen, la ausencia de amortización negativa, la existencia del Fondo y de la Reserva, la Validación Ambiental, la Protección Permanente cuando proceda, el límite del TNR, la verificación material, el pago íntegro del TR para la Condonación, la validez esencial de las garantías ni la Conformidad de Mercado.

4. Dispensas temporales. El Instituto podrá conceder dispensas sobre obligaciones operativas, de información o ratios de seguimiento cuando exista un plan de subsanación, la desviación sea temporal, no se deteriore materialmente la recuperabilidad y la dispensa no altere la estructura aprobada. La dispensa será escrita, limitada en tiempo, condicionada y revocable por incumplimiento.

5. Modificaciones sin dificultades financieras. Podrán ajustarse el calendario de obra, las disposiciones, la fecha de un hito, la periodicidad de información, el Gestor o las garantías cuando respondan a causas operativas y la Operación conserve capacidad de pago. La extensión del plazo nunca podrá exceder el Plazo Remanente del Título, las obligaciones expresas de cancelación o reversión ni los máximos de este Documento y requerirá comprobación de mercado si beneficia económicamente al Beneficiario.

6. Modificaciones por dificultades financieras sin pérdida. Una espera, carencia adicional, reprogramación o capitalización excepcional de importes vencidos podrá mantener abierta la posibilidad de Condonación cuando continúe previsto el pago del cien por cien del TR y de los intereses exigibles; la nueva senda sea sostenible; la Misión se cumpla; las garantías sean suficientes; y la modificación respete la normativa prudencial. La Condonación quedará pendiente hasta el pago íntegro conforme al calendario modificado.

7. Modificaciones con pérdida. La quita, condonación parcial del TR o de intereses, dación en pago, conversión en capital o cualquier mecanismo que impida el pago efectivo del cien por cien no equivaldrá a pago íntegro a efectos de la Condonación y podrá constituir Causa impeditiva conforme al artículo 53. Los efectos imperativos de la legislación concursal se respetarán, sin que una homologación convierta el pago incompleto en cumplimiento de la condición.

8. Conformidad de Mercado. Toda modificación material favorable, extensión extraordinaria, reducción de precio o garantías o alteración de la amortización requerirá una nueva conclusión de Conformidad de Mercado. Las medidas estrictamente necesarias para una recuperación ordenada se documentarán conforme a la conducta de un acreedor privado diligente.

9. Rectificación. Los errores materiales, de hecho, aritméticos o de transcripción podrán rectificarse en cualquier momento sin alterar el sentido económico de la aprobación. La rectificación del cálculo del Nivel fijo o del TNR se limitará a los supuestos del artículo 47.6.

10. Documentación. Toda modificación, dispensa, cancelación o refinanciación se motivará, identificará su categoría, fecha, análisis, condiciones, efectos sobre el TR, TNR, garantías, Misión y límites y se incorporará al expediente y al contrato cuando proceda.

Artículo 71. Cancelación anticipada, Refinanciación Externa, Carta de Pago y liberación de garantías

1. Cancelación voluntaria. El Beneficiario podrá amortizar total o parcialmente el TR con preaviso de treinta días y con el coste de ruptura permitido por el artículo 16. La amortización parcial se aplicará al saldo y podrá reducir cuotas o plazo conforme al contrato, pero no reducirá automáticamente el TNR, el Fondo, la Reserva, la responsabilidad hipotecaria o las obligaciones de la Misión.

2. Pago anticipado íntegro del TR. El pago anticipado íntegro cumplirá la condición suspensiva de pago cualquiera que sea la fuente lícita de los fondos, incluida una Refinanciación Externa u otra financiación autónoma del Instituto. La Condonación solo se producirá cuando se hayan cumplido además el Certificado de Cumplimiento Material, el Control Final y las restantes Condiciones suspensivas.

3. Refinanciación Externa. La Sociedad Vehículo podrá cancelar total o parcialmente el TR mediante financiación de un tercero sin necesidad de transmitir el Activo o el Control. La Refinanciación Externa no genera derecho a otra financiación del Instituto ni equivale al acceso a la Modalidad II, que se registrará exclusivamente por el artículo 74.

4. TNR pendiente después de una Refinanciación Externa. Cuando la refinanciación sea ajena a la Modalidad II y la Cuota final permanezca pendiente, se mantendrán o sustituirán por garantías equivalentes las garantías necesarias para asegurarla y continuarán las Condiciones continuadas, los Controles Quinquenales y la Misión. Esta posibilidad no será aplicable a la transición a la Modalidad II, en la que el TNR deberá quedar íntegramente extinguido en unidad de acto conforme al artículo 74.

5. Fondo, Reserva y garantías en la cancelación. La cancelación total del TR no liberará automáticamente el Fondo, la Reserva o las garantías si permanece vivo el TNR o existen responsabilidades pendientes. Una vez Condonada, pagada o extinguida la Cuota final y atendidas las obligaciones vencidas, el Instituto liberará las garantías y saldos conforme a los artículos 31, 32 y 43, sin perjuicio de las obligaciones externas de mantenimiento o protección.

6. Liberación ordenada. La cancelación del TR solo permitirá liberar el Fondo, la Reserva y las garantías en la medida en que no permanezcan vivos el TNR, los productos, gastos, responsabilidades o Condiciones que deban seguir cubiertos. El contrato identificará las garantías que subsisten y las que se cancelan.

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

8. Carta de Pago en caso de Condonación. Cuando toda o parte de la Cuota final deba extinguirse por Condonación, la Carta de Pago identificará el Certificado de Cumplimiento Material y el Control Final, acreditará el cumplimiento de cada Condición suspensiva y fijará la fecha de cumplimiento de la última. Mediante su otorgamiento, documentará y perfeccionará la Condonación, extinguirá la Cuota final por el importe correspondiente y dejará constancia de su

baja financiera, distinguiendo los importes condonados, pagados o extinguidos por otra causa. No será necesaria una certificación adicional de Condonación.

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

10. Documentación. Toda modificación, dispensa, cancelación o refinanciación se motivará, identificará su categoría, fecha, análisis, condiciones y efectos sobre el TR, el TNR, las garantías, la Misión y los límites y se incorporará al expediente y al contrato cuando proceda.

Artículo 72. Vencimiento anticipado, efectos y ejecución

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

- a) impago de principal, intereses, cuotas, amortizaciones obligatorias, productos, gastos o importes de restauración, una vez aplicada la Cuenta de Reserva;
- b) falsedad, ocultación o inexactitud esencial sobre la sociedad, el grupo, el proyecto, el coste, los Fondos propios, las ayudas, la explotación, el valor o las garantías;
- c) desviación de fondos, rentas, ayudas, devoluciones, indemnizaciones, cuentas, Fondo o Reserva;
- d) falta de terminación, abandono, sobrecoste no cubierto, retraso incompatible con el plazo o pérdida material de calidad o elegibilidad;
- e) pérdida imputable del título de suelo, descalificación, renta superior a los límites, incumplimiento grave de acceso, destino o Misión;
- f) falta de restitución del veinticinco por ciento, del límite de deuda, del LTV o de las Coberturas; déficit esencial y persistente del Fondo; o falta de reposición de la Reserva;
- g) pérdida de rango, invalidez, falta de perfección, cargas no autorizadas, deterioro no remediado o ausencia de seguros esenciales;
- h) transmisión de Control o del Activo, fusión, escisión, liquidación, endeudamiento, garantía o modificación esencial sin consentimiento;
- i) embargo, ejecución, insolvencia o procedimiento que comprometa materialmente el Activo, la explotación o las garantías, sin que la mera apertura de negociaciones o declaración concursal opere por sí sola;
- j) incumplimiento material del DNSH, falsedad ambiental, sanciones financieras, prevención del blanqueo, antifraude, obligaciones legales esenciales u obstrucción de controles; y
- k) **incumplimiento de un plan de terminación, restauración o regularización aceptado por el Instituto.**

2. Hechos que no son por sí solos incumplimiento. No producirán automáticamente vencimiento la mera utilización de la Reserva, el descenso temporal de una ratio, el deterioro de calificación, la comunicación de negociaciones, la solicitud o declaración de concurso, la ausencia de una transmisión o la decisión de refinanciar con terceros. Podrán, no obstante, activar alertas, información reforzada y medidas de preservación y coexistir con incumplimientos objetivos.

3. Materialidad y subsanación. Los supuestos se interpretarán atendiendo a su materialidad, capacidad de subsanación, reiteración y efecto sobre la terminación y recuperabilidad. No habrá subsanación automática para impago al vencimiento final, fraude, desviación de fondos, transmisión no autorizada, pérdida esencial de garantías o incumplimiento deliberado de la Misión. El contrato podrá prever plazos específicos.

4. Procedimiento. La comunicación de vencimiento identificará el supuesto, los hechos, el plazo de subsanación, las medidas exigidas, el importe provisional y los efectos. El Beneficiario podrá formular alegaciones y aportar prueba. La decisión será motivada y no impedirá adoptar medidas urgentes de conservación, bloqueo de cuentas o protección de garantías.

5. Medidas previas. Antes del vencimiento, cuando sea razonable, el Instituto podrá exigir retención de caja, aportaciones, amortización, reposición de reservas, sustitución del contratista o Gestor, refuerzo de garantías, plan de venta o Refinanciación Externa, administración controlada y otras medidas de preservación. Su aceptación no implicará renuncia ni modificación de las Condiciones suspensivas.

6. Efectos sobre el TR y productos. Declarado el vencimiento, serán exigibles el principal del TR, intereses, productos complementarios, gastos y demás cantidades contractuales. El Instituto podrá aplicar saldos, compensar, bloquear pagos, reclamar soportes, ejecutar garantías y transmitir el crédito. Los pagos se imputarán conforme al contrato y a la prohibición de duplicidad.

7. Tratamiento separado del TNR. El vencimiento crediticio no producirá automáticamente la Inexistencia ni la Recuperación del TNR. Cuando los hechos constituyan una Causa impositiva, el Instituto tramitará separadamente el procedimiento del artículo 53. Cuando determinen pérdida de cobertura SIEG o sobrecompensación, aplicará el artículo 54. La Cuota final solo será exigible en los términos de la decisión correspondiente o de su vencimiento contractual.

8. Coordinación de consecuencias. Un mismo hecho podrá tener efectos crediticios, contractuales sobre la Condonación y administrativos sobre la ayuda, pero cada efecto requerirá su presupuesto y procedimiento. No podrá exigirse dos veces el mismo principal ni acumular sobre el mismo período la consecuencia financiera de la Inexistencia y los intereses públicos de Recuperación.

9. Ejecución y continuidad del servicio. La ejecución preservará, cuando sea jurídica y económicamente razonable, la continuidad del arrendamiento asequible, los derechos de los arrendatarios, las obras indispensables, el valor del Activo, el título de suelo y la Misión. El adquirente de las garantías quedará sujeto a las limitaciones de protección y a las autorizaciones aplicables.

10. Sustitución y administración. El Instituto podrá ejercer las facultades de sustitución previstas en los contratos y garantías para proteger la obra, las rentas, la ocupación, el mantenimiento, el Fondo y la Misión hasta la regularización, venta o ejecución. Los costes razonables serán a cargo del Beneficiario cuando deriven de su incumplimiento.

11. Cesión de la exposición. El Instituto podrá ceder, syndicar o movilizar el TR y sus garantías, preservando la administración del TNR, de la Condonación y de la Recuperación cuando la normativa lo exija. La cesión no alterará las condiciones económicas del Beneficiario ni las obligaciones de protección.

12. No renuncia. La demora, tolerancia, negociación, dispensa o ejercicio parcial no constituirán renuncia. Toda renuncia será expresa, escrita, limitada y adoptada por el órgano competente.

TÍTULO XI. COORDINACIÓN ENTRE MODALIDADES Y DISPOSICIONES FINALES

Artículo 73. Coordinación y pasarelas entre las Modalidades I, II y III

1. Autonomía normativa. La Modalidad III se rige exclusivamente por este Documento, por el Acuerdo de Aprobación y por el contrato. Las Modalidades I y II no se aplicarán de forma supletoria general ni se incorporarán por remisiones temáticas abiertas. Toda coordinación se limitará a las reglas expresas de este artículo y de los preceptos que identifiquen concretamente otra Modalidad.

2. Límites comunes con la Modalidad I. Las solicitudes de las Modalidades I y III concurren en una única cola y consumen el Límite Global y el Límite TNR comunes conforme a los artículos 5 y 58. La amortización del TR de la Modalidad III liberará Límite Global; el TNR se computará, reducirá, condonará y, en su caso, recuperará conforme a este Documento.

3. Fase de promoción. Las condiciones técnicas, ambientales, de TNR, Misión, garantías, productos y seguimiento de la Fase de Promoción se contienen íntegramente en este Documento. Las referencias a formularios, parámetros o documentos de la Modalidad I solo serán aplicables cuando un artículo o Anexo las identifique expresamente y en la versión que el Acuerdo de Aprobación determine.

4. Inicio de la tenencia. El inicio de la Fase de Tenencia no requiere una transmisión a tercero, una nueva Solicitud Completa, una nueva Decisión de Crédito, un contrato separado, la cancelación del préstamo existente, una aportación de capital de un nuevo inversor ni una modificación del régimen contractual de amortización. El Cierre del Asset deal, cuando proceda, se rige por el artículo 19 y el inicio de la Fase de Tenencia por los artículos 21 y 66.

5. Disciplina de tenencia. El plazo amortizante, la Cuota Creciente, el Fondo de Reposición, las Coberturas, la valoración, el seguimiento y la restauración se regulan íntegramente en este Documento. No se entenderán incorporados límites, definiciones o perfiles de la Modalidad II que resulten incompatibles con la unidad del préstamo mixto.

6. Validación Ambiental. Una Validación Ambiental favorable emitida en cualquiera de las Modalidades respecto del mismo Activo y Actuación Originaria se incorporará por referencia, sin nueva evaluación material. La coordinación conservará la trazabilidad del expediente, el Campo de Intervención, el objetivo energético y el Coeficiente Climático y evitará doble cómputo.

7. Acceso posterior a la Modalidad II. La Sociedad Vehículo podrá solicitar un Préstamo Amortizante de la Modalidad II sin necesidad de transmitir el Control o el Activo. Una Transacción de Salida podrá acompañar esa solicitud y será necesaria únicamente cuando se pretenda solicitar un Préstamo Bullet, que deberá cumplir los requisitos específicos de la Modalidad II. Ninguna vía genera derecho a financiación. Si se aprueba un nuevo Préstamo, este será autónomo y cancelará la Modalidad III en unidad de acto, previa o simultánea extinción

íntegra del TNR mediante su Condonación o su pago íntegro. El TNR no podrá transferirse, novarse, asumirse, incorporarse al principal del nuevo Préstamo ni subsistir bajo la Modalidad II.

8. TNR, Misión y protección. El Cierre del Asset deal, el inicio de la Fase de Tenencia, una Refinanciación Externa o una transmisión autorizada distinta del acceso a la Modalidad II no alteran por sí solos el TNR, el Nivel fijo, la Misión, la protección o los controles. El acceso a la Modalidad II se regirá por la regla especial de extinción íntegra del TNR del artículo 74. La Misión y la protección continuarán conforme a sus títulos propios.

9. Modificaciones de otras Modalidades. La modificación posterior de los Documentos de las Modalidades I o II no alterará las Operaciones de la Modalidad III ni las remisiones estáticas ya incorporadas, salvo modificación expresa de este Documento o aceptación contractual cuando sea legalmente posible.

Artículo 74. Acceso a la Modalidad II y, en su caso, Transacción de Salida

1. Vías de acceso. La misma Sociedad Vehículo podrá solicitar un Préstamo Amortizante de la Modalidad II sin transmisión del Control o del Activo. Una Transacción de Salida podrá fundamentar igualmente una solicitud de Préstamo Amortizante. Solo podrá solicitarse un Préstamo Bullet cuando se haya producido un Cambio de Control Elegible y se cumplan las restantes condiciones específicas del artículo 10 de la Modalidad II. La adquisición directa del Activo no constituirá por sí sola un Cambio de Control Elegible.

2. Ausencia de derecho. La solicitud quedará sometida a evaluación completa, Análisis de Riesgos, Conformidad de Mercado, Decisión de Crédito favorable, disponibilidad de Límite Global y contrato autónomo. La existencia o el cumplimiento de la Modalidad III, su historial de pagos, una Transacción de Salida o la extinción del TNR no obligan al Instituto a conceder el nuevo Préstamo ni reservan límite, precio, plazo o Perfil.

3. Consentimiento a las transmisiones. Toda transmisión del Activo o del Control requerirá consentimiento previo del Instituto y cumplimiento del título de suelo, la Protección Permanente, las garantías, el Plan de Negocio y las autorizaciones aplicables. Cuando se transmita el Activo, el adquirente deberá reunir los requisitos de Sociedad Tenedora y asumir las obligaciones de origen que deban continuar.

4. Preparación del cierre. Antes del desembolso deberán estar disponibles: un informe favorable de pre-cierre que confirme el cumplimiento de todas las Condiciones suspensivas salvo, cuando proceda, el pago del TR; la liquidación final del TR, del TNR, de los productos complementarios, de los gastos y de las restantes cantidades; la relación de Fondos de Cierre; la confirmación de que no existe un procedimiento que impida la Condonación o el pago; las instrucciones irrevocables de aplicación; el protocolo de otorgamiento inmediato de la Carta de Pago; y la documentación de las nuevas garantías y de la afectación del Fondo.

5. Condición de acceso. La Modalidad III solo podrá cancelarse mediante un Préstamo de la Modalidad II cuando, en la misma unidad de acto, queden extinguidos íntegramente el TR, el TNR, los productos complementarios y las restantes cantidades exigibles. El TNR no podrá subsistir en ningún caso, ni ser transferido, novado, cedido, asumido por el adquirente, incorporado al nuevo Préstamo o mantenido como financiación, garantía, derecho de cobro o procedimiento pendiente para determinar su Condonación o exigibilidad.

6. Extinción íntegra del TNR. La extinción se producirá mediante uno de los mecanismos siguientes:

- a) **Condonación.** Cuando se hayan cumplido el Certificado de Cumplimiento Material, las Condiciones continuadas y las restantes Condiciones suspensivas salvo el pago del TR, la aplicación de los Fondos de Cierre al pago íntegro del TR permitirá practicar inmediatamente el Control Final definitivo y la Condonación de la Cuota final por el importe correspondiente.
- b) **Pago íntegro.** Cuando no concurran las condiciones de la letra anterior o se haya declarado la Inexistencia de la obligación de condonar, el Beneficiario o el adquirente aportará dentro de los Fondos de Cierre los importes necesarios para pagar íntegramente la Cuota final y su consecuencia financiera, además del TR y de las restantes cantidades.

7. Aplicación de Fondos de Cierre, Control Final y Carta de Pago. Los Fondos de Cierre se aplicarán directamente en la cuenta o mecanismo de cierre. Producido el pago del TR, el Instituto practicará el Control Final definitivo, acordará la Condonación o comprobará el pago íntegro del TNR y otorgará inmediatamente la Carta de Pago como documento del cierre. La Carta identificará el TR pagado o cancelado, el TNR condonado, pagado o extinguido por otra causa, las aplicaciones de fondos y la extinción total de la financiación mixta. No se liberarán fondos al adquirente, a la Sociedad Vehículo o a sus socios ni se tendrá por concluido el cierre mientras no se haya extinguido el TNR y otorgado la Carta de Pago. El informe de pre-cierre no sustituirá al Control Final definitivo ni producirá por sí solo la Condonación.

8. Promociones mixtas y conciliación del perímetro. Cuando existan viviendas destinadas a venta que permanezcan sin transmitir, el acceso a la Modalidad II exigirá su previa venta, su segregación jurídica y económica en una entidad distinta o una estructura expresamente aprobada que las excluya del Activo financiado, de las garantías, del Valor de Referencia, del NOI y de las Cuentas de la Operación. El expediente conciliará 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. Sus costes, deuda y riesgos no podrán recaer sobre la Parte Arrendada retenida.

9. Nuevo Préstamo. Extinguida íntegramente la Modalidad III, el Préstamo de la Modalidad II tendrá Decisión de Crédito, Conformidad de Mercado, precio, plazo, garantías, cuentas y contrato propios. No constituirá continuación, novación o tramo del préstamo mixto.

10. Fondo y garantías. La cancelación de la Modalidad III extinguirá la afectación contractual de su Fondo y de su Reserva una vez atendidas las obras, gastos y responsabilidades pendientes. El saldo que deba permanecer afecto a la Modalidad II solo podrá hacerlo mediante una nueva afectación y prenda expresas constituidas en unidad de acto. La documentación distinguirá las garantías que se cancelan de las que se constituyen, novan, amplían, ratifican o mantienen para asegurar el nuevo Préstamo.

11. Misión, protección y Recuperación. La extinción del TNR no extinguirá la Misión, la Protección Permanente ni las obligaciones de origen con plazo propio. La prohibición de subsistencia del TNR se entiende sin perjuicio de una eventual Recuperación administrativa posterior por causas propias del régimen de ayudas, que podrá dirigirse contra el Beneficiario responsable, pero no hará renacer el TNR ni lo convertirá en principal, obligación o garantía de la Modalidad II.

12. Transmisión no autorizada. La transmisión sin consentimiento constituirá causa de vencimiento anticipado, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas, de la Protección Permanente y de los derechos de los arrendatarios y adquirentes protegidos.

Artículo 75. Coordinación con otros apoyos y financiadores

- 1. Otros apoyos.** La existencia de suelo cedido, subvenciones, ventajas fiscales o ayudas al inquilino se identificará, coordinará y controlará para evitar doble financiación y sobrecompensación. No reducirá automáticamente los Tipos del TR.
- 2. Financiación privada.** El préstamo podrá coexistir con financiación subordinada o no garantizada aceptada. No coexistirá con otra deuda sénior sobre el mismo Activo salvo acuerdo de acreedores, precio y riesgo transparentes y aprobación expresa.
- 3. Igualdad de rango.** Cuando el Instituto participe con otro financiador sénior, las condiciones, garantías, información, decisiones y recuperación se articularán en igualdad de rango, salvo que las diferencias de riesgo y precio justifiquen objetivamente un tratamiento distinto.
- 4. No acumulación de ventajas.** No se concederán garantías, comisiones, aplazamientos, subordinaciones o derechos accesorios más favorables que los justificados por la Conformidad de Mercado.
- 5. Coordinación administrativa.** El Instituto podrá suscribir convenios para intercambiar información y facilitar autorizaciones, sin comprometer la aprobación de Operaciones concretas.

Artículo 76. Control externo, prevención, datos y antifraude

- 1. Control externo.** El Beneficiario se someterá a las comprobaciones del Instituto, Banco de España, auditores, autoridades nacionales y de la Unión y demás órganos competentes por el origen de los recursos. El control alcanzará elegibilidad, DNSH, destino, ayudas, Conformidad de Mercado y cumplimiento contractual.
- 2. Auditoría.** Las cuentas, la información de la Misión, el Fondo y, cuando se exija, los datos de ocupación, rentas, costes y apoyos serán auditados o sometidos a procedimientos acordados.
- 3. Conservación.** La documentación financiera, jurídica, técnica, ambiental y de ayudas se conservará durante diez años desde la extinción de la Operación o el plazo superior exigible.
- 4. Blanqueo y sanciones.** La identificación del Titular Real, la diligencia debida, procedencia de fondos y comprobación de sanciones se mantendrán actualizadas. La falta de información suficiente impedirá desembolsos, cambios y Distribuciones.
- 5. Antifraude.** La constatación de fraude, corrupción, conflicto de interés no gestionado, doble financiación o manipulación ambiental dará lugar a las medidas contractuales, de Inexistencia, Recuperación y responsabilidad que procedan.
- 6. Protección de datos.** Los datos se tratarán para tramitar, evaluar, formalizar, seguir y controlar la Operación y cumplir obligaciones legales, conforme al Reglamento (UE) 2016/679 y a la Ley Orgánica 3/2018. Podrán comunicarse a autoridades, registros, Administraciones y la CIRBE en los casos legalmente previstos.

Artículo 77. Interpretación, comunicaciones y publicidad

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

2. Criterios generales. Los criterios interpretativos generales que afecten a elegibilidad, precio, documentación o procedimiento se publicarán y no alterarán retroactivamente Operaciones formalizadas.

3. Comunicaciones. Se practicarán electrónicamente en las direcciones designadas. El Beneficiario mantendrá actualizados sus datos, representantes y autorizaciones.

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. El Instituto podrá publicar información agregada sobre volumen, viviendas, zonas, fases, TNR, Campos de Intervención, Coeficientes y resultados, respetando secreto bancario y comercial. El Beneficiario cumplirá las obligaciones de imagen y origen de fondos de España Crece y del Plan de Recuperación.

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

Artículo 78. Ley aplicable y jurisdicción

1. Ley. Los contratos y garantías se regirán por el Derecho español.

2. Jurisdicción civil. Las controversias contractuales, incluidas Verificación material, Certificado, Condonación, Inexistencia y exigibilidad de la Cuota final, se someterán a los Juzgados y Tribunales civiles de Madrid, sin perjuicio de fueros imperativos, ejecución hipotecaria y competencia concursal.

3. Jurisdicción contencioso-administrativa. Corresponderá a dicha jurisdicción el conocimiento del Acto de Atribución y de las resoluciones de Recuperación administrativa dictadas por el Instituto.

Artículo 79. Entrada en vigor, modificaciones y Anexos

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

2. Modificaciones. Podrá modificarse 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 las Operaciones formalizadas salvo norma imperativa o acuerdo de las partes. Podrán aplicarse a solicitudes anteriores cuando sean más favorables y el solicitante las acepte.

4. Anexos. Los Anexos forman parte integrante del Documento. Los modelos puramente operativos podrán actualizarse sin alterar 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. Precios y tipos. Las magnitudes se expresarán a precios corrientes, salvo indicación expresa. Los tipos y tasas se expresarán en tanto por uno en las fórmulas y en porcentaje en los cuadros. Las referencias monetarias se redondearán a céntimos en los pagos y a euros en los modelos, sin alterar los resultados intermedios.

2. Periodicidad. Las fórmulas anuales podrán trasladarse a meses mediante equivalencia financiera. El contrato identificará la convención de días, periodicidad de liquidación, fechas de revisión y reglas de ajuste de la última cuota.

3. Prudencia y consistencia. Cuando existan varios datos admisibles se utilizará el que produzca menor capacidad de endeudamiento o mayor exigencia de recursos propios, salvo justificación documentada. Las mismas definiciones, fechas-base y criterios de imputación se aplicarán en el modelo, el Acuerdo de Aprobación, las certificaciones y el seguimiento.

2. Renta, NOI y Fecha de Referencia de la Rentabilidad.

R_c es la Renta computable; R_{máx}, la Renta máxima aplicable; R_{ref}, la Renta de referencia; G_R, los gastos ordinarios normalizados correspondientes a una explotación estabilizada; N_R, el NOI Estabilizado de Referencia proyectado a la Fecha de Referencia de la Rentabilidad; y C, el Coste all-in con el suelo por su valor computable. En una estructura dual, C podrá incluir el margen bruto intragrupo aceptado y el IVA no recuperable de la primera entrega; en una Sociedad Vehículo única no incluirá margen ni costes propios de una transmisión inexistente.

$$R_c = \text{mínimo} \{ R_{\text{máx}} ; R_{\text{ref}} \}$$

$$N_R = \text{ingresos anuales estabilizados calculados con } R_c - G_R$$

$$YoC_R = N_R / C$$

La Fecha de Referencia de la Rentabilidad será la fecha inicialmente fijada para terminar el Período de Carencia de Principal, como máximo el mes 84. N_R se proyectará a esa fecha con el régimen de actualización aprobado. Las amortizaciones anticipadas de principal o la evolución efectiva del NOI no modificarán la referencia.

3. Brecha de Rentabilidad, Nivel fijo y TNR.

c es el *Cap Rate going-in* fijado ex ante; d = 0,01 es el *Development Spread*; B es la Brecha expresada como diferencia de rentabilidades; A_s es la Ventaja de suelo; A_o es la parte de los Apoyos públicos firmes, distintos de A_s y del TNR, aplicada a cerrar la misma Brecha; C_b = C + A_s es el coste económico bruto de referencia; F es el Nivel fijo de compensación; e I_v son los ingresos netos de la Parte Vendida.

$$B = \text{máximo} \{ 0 ; (c + d) - YoC_R \}$$

$$F = \text{máximo} \{ 0 ; C_b - N_R / (c + d) \}$$

$$TNR = \text{máximo} \{ 0 ; F - A_s - A_o \}$$

$$\text{Regla de viabilidad general: } N_R / (C - A_o - TNR) \geq c + d$$

$$\text{En una promoción mixta: } F = \text{máximo} \{ 0 ; C_b - I_v - N_R / (c + d) \}$$

$$\text{En una promoción mixta: } N_R / (C - I_v - A_o - TNR) \geq c + d$$

El TNR no excederá del treinta por ciento del Préstamo extendido, siendo este el importe nominal máximo de la totalidad del préstamo mixto aprobado para la Operación completa: TR máximo — incluidos los intereses capitalizables previstos y, cuando proceda, la ampliación de una estructura dual— más TNR. En promociones mixtas el denominador comprenderá la Parte Arrendada y la Parte Vendida y no se limitará al principal imputable a las viviendas en alquiler, al perímetro

retenido o al saldo posterior a las ventas. Si se reduce definitivamente el TR máximo antes del cierre de la disposición, se comprobará de nuevo el límite. Si el TNR necesario supera dicho límite, la diferencia deberá quedar cubierta antes del Acuerdo de Aprobación por un Apoyo público firme aplicable a la misma Brecha o por la adaptación del proyecto. La mera expectativa de ayuda no computará.

4. Imputación en promociones mixtas.

1. Imputación directa. Los costes e ingresos identificables con una vivienda, anejo, fase o fracción se imputarán directamente a la Parte Arrendada o a la Parte Vendida.

2. Costes comunes. La obra, urbanización, acometidas y elementos comunes se repartirán por superficie construida o por otro inductor técnico objetivo. Los honorarios, seguros y gastos generales se distribuirán en proporción a los costes directos, salvo trazabilidad más representativa.

3. Coste financiero. Se imputará atendiendo al importe y al tiempo efectivo de financiación de cada fracción. Los ingresos y costes de comercialización de ventas se imputarán a la Parte Vendida; las rentas y gastos de explotación a la Parte Arrendada.

4. Coherencia. Los criterios se aplicarán de forma uniforme al TNR, a los valores de cancelación, a la contabilidad separada y al seguimiento. Una partida no podrá imputarse dos veces.

5. Fondos propios, deuda sobre coste y Deuda sénior computable.

Fondos propios computables / Coste de obra $\geq 25 \%$ durante la promoción

Fondos propios computables / Coste all-in $\geq 25 \%$ desde el Cierre del Asset deal o, en una Sociedad Vehículo única, desde la Fecha de Finalización de Obra, hasta la extinción

$$(B_TR + B_TNR + D_sen) / \text{Coste all-in} \leq 75 \%$$

D_{sen} representa la Deuda sénior computable. Mientras permanezca abierto el período de disposición, se medirá por su importe máximo comprometido cuando así lo exija el Acuerdo de Aprobación; una vez finalizado, por su principal vivo. El TNR forma parte de la deuda agregada y no computa como Fondos propios. El Coste all-in no se minorará por el TNR.

6. Valor de Referencia Integrado y LTV Total.

NOI_{ref} es el NOI de Referencia dinámico; c_v, la tasa de capitalización prudencial de cada fecha de valoración; V_{cap}, el valor por capitalización; y V_{ref}, el Valor de Referencia Integrado.

$$V_cap = NOI_ref / c_v$$

V_{ref} = mínimo { Tasación estabilizada ; V_{cap} ajustado por Plazo Remanente del Título, protección, régimen de suelo y restricciones }

$$LTV \text{ Total} = (B_TR + B_TNR + D_sen) / V_ref \leq 75 \%$$

El Cap Rate c_v puede diferir del Cap Rate c fijado ex ante para la Brecha. En promociones mixtas, V_{ref} se referirá al perímetro retenido después de las ventas. Una Tasación al alza no crea derecho a aumentar principal o distribuir fondos.

7. NOI de Referencia y Cobertura del Servicio de la Deuda.

NOI = rentas e ingresos recurrentes - gastos ordinarios de explotación

NOI_{ref} = mínimo { NOI del último ejercicio ; NOI anualizado de los últimos cuatro trimestres ; NOI prudencial ajustado por el Instituto }

$$CSD_t = (NOI_ref,t - Dotación_t) / \text{Servicio de la Deuda}_t$$

mínimo_t { CSD_t } ≥ 1,25 para todas las anualidades de la senda base

El Instituto podrá normalizar vacancia, morosidad, incentivos, vinculadas, tributos, seguros, mantenimiento y honorarios. La Dotación de Reposición no reduce el NOI de valoración, pero se deduce para la CSD. La eventual exigibilidad del TNR se analizará como escenario contingente separado.

8. Saldo Amortizable.

$$D_{\text{coste}} = \text{máximo} \{ D_{\text{TR}} : D_{\text{TR}} + B_{\text{TNR}} + D_{\text{sen}} \leq 0,75 \times \text{Coste all-in} \}$$

$$D_{\text{valor}} = \text{máximo} \{ D_{\text{TR}} : D_{\text{TR}} + B_{\text{TNR}} + D_{\text{sen}} \leq 0,75 \times V_{\text{ref}} \}$$

$$D_{\text{CSD}} = \text{principal máximo del TR para el que mínimo}_t \text{ CSD}_t = 1,25$$

$$\text{Saldo Amortizable} = \text{mínimo} \{ B_{\text{TR}} ; D_{\text{coste}} ; D_{\text{valor}} ; D_{\text{CSD}} ; \text{importe aprobado} \}$$

Ni el Coste all-in ni V_{ref} se minoran por el TNR. Si el saldo vivo del TR excede del Saldo Amortizable, la diferencia deberá amortizarse o cubrirse antes del inicio de la Fase de Tenencia conforme al artículo 23.

9. Capitalización de intereses hasta la Finalización de Obra.

$$j_p = (1 + T_{\text{promoción}})^{(1/12)} - 1$$

$$I_k = B_{(k-1)} \times j_p$$

$$B_k = B_{(k-1)} + I_k + \text{disposición}_k - \text{amortización}_k$$

La capitalización cesa definitivamente en la Fecha de Finalización de Obra y no podrá producir un saldo superior al compromiso máximo o a los límites del artículo 14.

10. Tipos Contractuales y Tipo de Cálculo.

$$T_{\text{promoción}} = C_{\text{fin},p} + C_{\text{adm},p} + PE_p + C_{\text{cap},p}$$

$$T_{\text{tenencia}} = C_{\text{fin},t} + C_{\text{adm},t} + PE_t + C_{\text{cap},t}$$

El Tipo de Cálculo utilizará la misma estructura con hipótesis prudentes de la fecha de la Ficha o de la evaluación. La diferencia respecto de los Tipos Contractuales no recalculará el TNR. La Conformidad de Mercado se verificará sobre la Operación completa.

11. Cuota Creciente.

$$j = (1 + i)^{(1/12)} - 1$$

$$C_1 = D \times j / [1 - (1 + j)^{(-m)}] ; \text{si } j = 0, C_1 = D / m$$

$$C_t = \text{máximo} \{ C_{(t-1)} \times [1 + \text{máximo}(g_t, 0)] ; B_{(t-1)} \times j / [1 - (1 + j)^{(-m_t)}] \}$$

$$\text{Interés}_k = j \times B_{(k-1)} ; \text{Amortización}_k = C_t - \text{Interés}_k ; B_k = B_{(k-1)} - \text{Amortización}_k$$

D es el Saldo Amortizable, i el Tipo de Tenencia, m las mensualidades y g_t la Tasa de Actualización de las Rentas. Cada cuota reducirá principal; una actualización negativa no reducirá la cuota por debajo de la necesaria para amortizar el saldo en el plazo remanente. El último pago se ajustará al saldo efectivo.

12. Fondo de Reposición.

Dotación anual = 0 % en Años de Explotación 1-7 ; 1,12 % desde el Año de Explotación 8 hasta la Fecha de Vencimiento Final o el fin anterior de la afectación

$$\text{Saldo Teórico}_t = \text{suma de Dotaciones devengadas} + \text{rendimientos netos} - \text{obras ejecutadas, pagadas y certificadas}$$

En cada fecha de control deberá cumplirse $\text{Fondo efectivo} \geq \text{Saldo Teórico}$, salvo plan de regularización vigente. La actualización de la base y los usos se rigen por el Anexo VII.

13. Control Quinquenal y sobrecompensación.

A_p es la Compensación pública total aplicada y F^* el Nivel fijo, en su caso corregido conforme al artículo 47.6.

$$\text{Exceso de compensación } E = \text{máximo} \{ 0 ; A_p - F^* \}$$

El control quinquenal verificará la vigencia de las Condiciones continuadas y la ausencia de exceso, sin reconstruir el TNR con resultados efectivos ordinarios. Antes de la Condonación, E reducirá prioritariamente el importe susceptible de Condonación; después, se recuperará conforme al artículo 54.

14. Cómputo de límites comunes.

$$\text{Límite Global consumido} = \text{TR dispuesto no amortizado} + \text{TNR dispuesto}$$

Las amortizaciones del TR liberan Límite Global. La Condonación no libera Límite Global ni Límite TNR. La Inexistencia libera Límite TNR por el principal afectado, pero no Límite Global hasta el pago de la Cuota final. Los importes reservados no formalizados y los no dispuestos se liberarán conforme al artículo 5.

ANEXO II. MODELO DE SOLICITUD Y LISTA DOCUMENTAL

La solicitud oficial se publicará en la sede electrónica del Instituto. La presentación de la documentación mínima dará lugar, cuando proceda, a una Solicitud Admisible, prioridad y reserva cautelar; solo la aportación íntegra de la documentación exigida dará lugar a una Solicitud Completa y permitirá iniciar la evaluación integral. Ninguna de ellas constituye oferta vinculante, aprobación, reserva definitiva ni reconocimiento del TNR. Todos los importes se expresarán en euros y las magnitudes se conciliarán con el Plan de Negocio Integrado.

A. Identificación de la solicitud.

Campo	Información
Número de expediente y fecha/hora	
Solicitante y representante	
Sociedad Vehículo Prestataria inicial	
Estructura	☐ Sociedad única ☐ Promotora + Tenedora
Sociedad Vehículo de Tenencia, si existe	
Promotor / sociedad cabecera	
Titular Real	
Importe solicitado del TR	
TNR estimado	
Productos complementarios solicitados	
Fecha prevista de formalización	
Fecha prevista de inicio de amortización	

B. Proyecto, suelo y protección.

Campo	Información
Localización y referencia registral	
Número de viviendas / alquiler / venta	
Modalidad de suelo	☐ Cesión demanial ☐ Derecho de superficie ☐ Pleno dominio
Título, duración y reversión	
Estado urbanístico y licencia	
Calificación y Módulo	
Renta máxima aplicable	
Renta de referencia y Renta computable	
Acto de Atribución / convenio	
Protección y duración	
Plan de Adjudicación	
Fecha prevista de puesta en explotación	
C. Coste, financiación y ratios.	

Magnitud	Importe / resultado
Coste de obra	
Contingencia	
Coste financiero activable	
Coste all-in	
Fondos propios computables iniciales	
Fondos propios / Coste de obra	
Fondos propios / Coste all-in	
TR inicial	
Ampliación máxima prevista, solo estructura dual	
TNR	
Deuda sénior computable	
Deuda agregada / Coste all-in	
Tasación terminada / estabilizada	
Valor de Referencia Integrado	
LTV Total	
CSD mínima de la senda base	
Saldo Amortizable estimado	

D. Rentabilidad y compensación.

Parámetro	Dato / fuente
Fecha de Referencia de la Rentabilidad	
NOI Estabilizado de Referencia	
Cap Rate going-in	
Development Spread	1,00 %
Yield on Cost de Referencia	
Brecha de Rentabilidad	
Ventaja de suelo	
Subvención complementaria	
Otros Apoyos públicos firmes	
Nivel fijo de compensación	

Parámetro	Dato / fuente
TNR residual	
TNR / Préstamo extendido (importe nominal total de la Operación)	

E. Documentación mínima de la Solicitud Admisible y documentación adicional de la Solicitud Completa.

Aportado	Documento
☐	Formulario y autorizaciones de consulta
☐	Declaraciones responsables del Anexo V y Titular Real
☐	Título de suelo, pliego, Acto de Atribución y notas registrales
☐	Proyecto básico o anteproyecto, superficies y presupuesto
☐	Plan de Negocio Integrado sintético y modelo editable
☐	Cuentas del grupo y acreditación de experiencia
☐	Estructura societaria y compromiso de constitución
☐	Estado de licencias, calificación y convenio
☐	Ficha del TNR o cálculo preliminar
☐	Documentación DNSH y energética preliminar
☐	Propuesta de garantías y seguros

F. Firma y declaración. Los firmantes declaran la integridad de la información, la procedencia lícita de fondos, la ausencia de doble financiación y que conocen que la solicitud no obliga al Instituto a aprobar la Operación.

Declarante	Nombre y cargo	Lugar y fecha	Firma electrónica
Sociedad Vehículo / Solicitante Promotor / sociedad cabecera Sociedad Vehículo de Tenencia			

ANEXO III. PLAN DE NEGOCIO INTEGRADO Y MODELO FINANCIERO A 35 AÑOS

1. Entrega y gobernanza del modelo. El modelo se entregará en formato electrónico editable y reproducible, sin fórmulas ocultas, con hojas de entrada, cálculo, resultados, sensibilidades y control. Identificará versión, fecha, responsable, fuentes, hipótesis, celdas modificables, reglas de redondeo y comprobaciones de integridad.

2. Bloques mínimos.

Bloque	Contenido mínimo	Horizonte / frecuencia
Construcción	Presupuesto, contratos, certificaciones, contingencia, coste a terminación, sobrecostos y licencias	Mensual hasta Finalización de Obra
Fuentes y disposiciones	Fondos propios, TNR, TR, PIK, Cierre del Asset deal cuando exista estructura dual, productos y deuda sénior	Mensual hasta cierre de disponibilidad
Comercialización	Rentas, contratos, ocupación, altas, bajas, morosidad, rotación, preventas y ventas	Mensual hasta estabilización
Explotación	Ingresos, gastos, NOI, gestión, mantenimiento ordinario y seguros	Mensual y anual hasta vencimiento
Reposición	Coste de Construcción de Referencia, Dotaciones, Saldo Teórico y obras	Anual durante la vida del préstamo

Bloque	Contenido mínimo	Horizonte / frecuencia
Deuda	Intereses, carencia, Saldo Amortizable, Cuota Creciente, productos y Reserva	Mensual hasta vencimiento
Valor y título	Tasación, NOI, Cap Rate, V_ref, LTV, Plazo Remanente del Título y reversión	Anual y en hitos
Compensación	N_R, Fecha de Referencia, YoC, Brecha, Ventaja, apoyos, Nivel fijo y TNR	Fijo ex ante, salvo correcciones tasadas
Ratios	25 %, deuda/coste, LTV, CSD, Reserva y Fondo	Cada período
Sensibilidades	Escenarios base, adverso, severo y combinados	Origen y actualización anual

3. Escenarios obligatorios.

Escenario	Variaciones mínimas	Resultados a mostrar
Base	Hipótesis aprobadas	Coste a terminación, liquidez, CSD, LTV, amortización y valor
Adverso	Retraso de obra y ocupación; mayor gasto y morosidad; Cap Rate superior	Necesidad de aportaciones, uso de Reserva, CSD mínima y fecha de reembolso
Severo plausible	Combinación de sobrecoste, retraso, menor NOI, reposición extraordinaria y caída de valor	Pérdida, recuperaciones, garantías y medidas de restauración
TNR exigible	Cuota final reembolsable y consecuencia financiera	Capacidad de pago o refinanciación separada

4. Conciliaciones. El modelo conciliará el presupuesto con los contratos, las disposiciones con las cuentas, el NOI con los arrendamientos y la contabilidad, el Fondo con la Cuenta del Fondo y los saldos con el cuadro contractual. Toda actualización incluirá un puente frente a la versión anterior.

5. Parámetros fijos y dinámicos. La Fecha de Referencia de la Rentabilidad, N_R, c, d, la Ventaja de suelo y el Nivel fijo serán parámetros fijos del modelo de compensación. El coste a terminación, NOI de Referencia, valor, CSD, LTV, Fondo y Reserva serán parámetros dinámicos de crédito.

6. Resultados ejecutivos. El modelo generará un cuadro de una página con fuentes y usos, fechas de hitos, costes, Fondos propios, TR, TNR, Tipos, Saldo Amortizable, cuota inicial, CSD mínima, LTV máximo, valor, Fondo y sensibilidades.

ANEXO IV. FORMACIÓN DE LOS TIPOS Y CONFORMIDAD DE MERCADO

1. Estructura de los Tipos Contractuales.

Componente	Tipo de Promoción	Tipo de Tenencia
Coste de Financiación del ICO	Disposiciones, PIK, plazo de obra, liquidez y coberturas	Plazo largo, amortización creciente, liquidez y cobertura
Costes Administrativos	Originación, técnica, disposiciones, obra y control ambiental	Administración, valor, Fondo, Coberturas y controles quinquenales
Pérdida Esperada	Riesgo de construcción, comercialización, título y garantías	Flujos del Activo, LTV, CSD, vida, garantía y recuperación
Coste de Capital	Capital económico y regulatorio de la fase	Capital económico y regulatorio del período amortizante
Tipo Contractual	Suma de los cuatro componentes	Suma de los cuatro componentes

2. Tipo de Cálculo. La Ficha o el Plan documentarán las hipótesis de precio utilizadas para calcular el coste financiero activable y el TNR. El Tipo de Cálculo no será oferta ni límite de los Tipos Contractuales y su diferencia no reabrirá la compensación.

3. Pruebas de mercado.

Prueba	Evidencia mínima	Conclusión
Estructura	25 % de capital, límites, garantías, Reserva, Fondo, amortización y restricciones	Cumple / no cumple
Precio	Cuatro componentes por fase y precio total	Conforme / ajuste
Comparables	Préstamos, bonos, ofertas, curvas y referencias disponibles	Cohérente / no coherente
Calidad crediticia	Calificación crediticia externa o interna, balance, flujos y soporte	Categoría
Recuperación	LTV, título, garantías, vida, ejecución y escenarios	Suficiente / insuficiente
Conducta crediticia	Análisis, condiciones, dispensas, seguimiento y remedios	Mercado / no mercado

4. Resultado desfavorable. Si no puede excluirse una ventaja, se revisarán los componentes o las condiciones; si la conclusión continúa siendo desfavorable, la Operación no se formalizará.

5. Modificaciones. Requerirán nueva comprobación los aumentos no previstos, extensiones extraordinarias, reducciones de precio o garantías, cambios de amortización y renunciaciones estructurales. El inicio de la Fase de Tenencia previsto desde el origen no la requerirá.

6. Trazabilidad. El expediente conservará versión metodológica, datos, cálculos, comparables, juicio de riesgos, aprobaciones y conclusión firmada antes de la formalización y de toda modificación material.

ANEXO V. DECLARACIONES RESPONSABLES

Los declarantes responderán de la exactitud, integridad y vigencia de la información y se obligarán a comunicar cualquier variación material anterior al desembolso o durante la Operación.

A. Sociedad, grupo y Titular Real.

1. Constitución y objeto. Cada Sociedad Vehículo está válidamente constituida o será constituida en el plazo comprometido, tiene domicilio en España, objeto exclusivo compatible y capacidad para asumir la financiación, la Misión y las garantías.

2. Control. Se identifica la cadena de Control hasta el Titular Real y no existen pactos, opciones o estructuras no comunicados que la alteren.

3. Honorabilidad y cumplimiento. No concurren insolvencia, sanciones, prohibiciones, fraude, corrupción, conflicto de interés no gestionado o medidas restrictivas incompatibles.

4. Información financiera. Las cuentas, deuda, garantías, litigios y compromisos entregados son completos y no omiten hechos materiales.

B. Fondos, costes y financiación.

1. Procedencia de fondos. Las aportaciones y fuentes del cierre proceden de fuentes lícitas, identificadas y documentadas.

2. Fondos propios. Las aportaciones computadas son reales, permanecen a riesgo, están subordinadas y no se financian ni garantizan sobre el Activo o por el Instituto. Alcanzan al menos el veinticinco por ciento del coste aplicable.

3. Costes. El presupuesto, contratos, facturas, Coste de obra y Coste all-in son completos, no incluyen conceptos ajenos y no duplican partidas.

4. Deuda. Se identifica toda Deuda Permitida y Deuda sénior computable y no existen cargas, acuerdos de financiación o garantías ocultos.

C. Activo, suelo y protección.

1. Título. El título de suelo es válido, transmisible e hipotecable en los términos declarados; las autorizaciones se han obtenido o se obtendrán como condiciones precedentes.

2. Protección. La calificación, Misión, renta, acceso, destino y duración son los declarados y no existe incumplimiento material.

3. Adjudicación. El Plan de Adjudicación y el reglamento de gestión social cumplen la normativa y se aplicarán de forma objetiva y no discriminatoria.

4. Estado técnico. El proyecto, patologías, licencias, obras, calendario, libro del edificio, mantenimiento y reposiciones se han comunicado íntegramente.

D. TNR, ayudas y compensación.

1. Apoyos. Se han declarado todas las ayudas solicitadas, propuestas, concedidas, pagadas, modificadas o reintegradas vinculadas a la Misión.

2. Ausencia de doble cómputo. Ningún importe se computa simultáneamente como compensación, Fondos propios, coste, ingreso o fuente de reembolso de forma duplicada.

3. Brecha. Los parámetros del cálculo ex ante son razonables, las operaciones vinculadas se realizan a mercado y el TNR solicitado es residual.

4. Condonación. Los declarantes conocen que el TNR permanece como principal vivo y que solo se condona al final del préstamo o tras el pago anticipado íntegro del TR, cuando concurran todas las Condiciones suspensivas.

E. DNSH y Etiquetado Climático.

1. Vía de acreditación. Se identifica correctamente si existe Validación Ambiental previa o si debe emitirse por primera vez.

2. Evidencia. Los certificados, cálculos, residuos, amianto, riesgos climáticos, equipos térmicos y permisos son auténticos y se refieren a la Actuación Originaria.

3. Compromiso. No se realizarán modificaciones que comprometan el DNSH, el Campo de Intervención o el Coeficiente Climático sin la validación exigible.

F. Mercado, datos y controles.

1. Precio. Los declarantes conocen la formación de los Tipos Contractuales y que el Instituto podrá ajustar importe, plazo, garantías o condiciones para excluir ayuda en el TR.

2. Ausencia de derecho. La solicitud, carta de confort, adjudicación o existencia de límites no generan derecho a financiación.

3. Cooperación. Se autorizan las comprobaciones legalmente procedentes, el acceso a registros y la remisión de información a autoridades, con respeto a la normativa de datos.

Declarante	Nombre y cargo	Lugar y fecha	Firma electrónica
Sociedad Vehículo Promotora / única Sociedad Vehículo de Tenencia Promotor / sociedad cabecera Gestor del Activo, cuando proceda			

ANEXO VI. CALENDARIO DE DISPOSICIONES Y SEGUIMIENTO TÉCNICO Y AMBIENTAL

1. Hitos y evidencia financiera.

Hito	Evidencia mínima	Control del monitor	Efecto financiero
Primer desembolso	Licencia, contrato de obra, garantías, seguros, Fondos propios, Tasación y DNSH	Validación inicial de presupuesto, calendario y coste a terminación	Inicio de disposiciones y de la Ventana de Verificación
Certificación ordinaria	Certificación, factura, avance, fondos aportados, coste pendiente y ratio 25 %	Visita, validación física y económica	Disposición del TNR y después del TR
Fabricación industrializada	Hito de fábrica, identificación, propiedad, seguro, aval y depósito segregado	Inspección en fábrica y trazabilidad	Pago directo dentro del límite rotatorio
Finalización de Obra	Certificado final, recepción, licencia, calificación, CEE, residuos y coste final	Informe final técnico y ambiental	Cese del PIK; en Sociedad Vehículo única, consolidación del Coste all-in y de las ratios
Cierre del Asset deal (solo estructura dual)	Contrato, precio, impuestos, fuentes y usos, subrogación, ampliación, Tasación y 25 %	Confirmación de terminación y partidas pendientes	Subrogación y disposición de la ampliación en una sola unidad de acto
Período de Explotación en Carencia	Rentas, ocupación, morosidad, NOI, caja, productos, Reserva, Fondo, seguros y Condiciones materiales	Seguimiento operativo y contraste con el Plan de Negocio Integrado	Pago corriente del Tipo de Promoción, sin amortización ordinaria de principal
Estabilización	Ocupación, renta, acceso y ventas	Contraste físico y documental	Solicitud del Certificado material
Mes 84: cierre de la Ventana e inicio de la Fase de Tenencia	Cierre de la Ventana, expediente de Verificación, Saldo Amortizable, CSD, LTV, Reserva, Fondo y productos	Confirmación del estado del Activo	Aplicación del Tipo de Tenencia y primera Cuota Creciente; la fecha no se aplaza

2. Contenido del informe de cada certificación.

Área	Comprobación
Avance	Porcentaje físico y económico por capítulos; hitos críticos y desviaciones
Coste	Coste incurrido, comprometido, pendiente, contingencia y coste a terminación
Fuentes	Fondos propios aportados y pendientes; TNR, TR, líneas y otras fuentes
Ratio	Fondos propios computables y cumplimiento del 25 %
Plazo	Camino crítico, licencias, suministros, fabricación, montaje y fecha prevista
Calidad	Ensayos, defectos, reservas, seguridad, OCT y garantías
Garantía	Valor ejecutado, elementos fuera de obra, seguros y cargas
Conclusión	Importe certificable, retenciones, condiciones y alertas

3. Lista ambiental de cada disposición.

Bloque	Evidencia / control	Resultado
Diseño energético	Mantenimiento de envolvente, instalaciones, demanda y objetivo aprobado	Cumple / incidencia
Residuos	Plan, segregación, gestores y porcentaje de valorización acumulado	Cumple / incidencia
Amianto y peligrosos	Identificación, retirada, transportista y certificados	Cumple / no aplica
Circularidad	Materiales, desmontaje, adaptabilidad y cambios de proyecto	Cumple / incidencia
Riesgo climático	Ejecución de medidas de adaptación	Cumple / incidencia
Equipos fósiles	Ausencia de adquisición o instalación financiada	Cumple / incumple
Permisos	Autorizaciones ambientales y medidas de seguimiento	Vigentes / pendientes
Conclusión	Efecto sobre DNSH, Campo y Coeficiente	Favorable / suspensión

4. Desviaciones. El informe identificará toda desviación capaz de comprometer el coste, plazo, calidad, Fondos propios, garantías o elegibilidad ambiental. El Instituto podrá retener total o parcialmente la disposición hasta su subsanación, aportación de fondos o validación de una modificación.

5. Informe final. A la Finalización de Obra, el monitor emitirá una conclusión sobre terminación, defectos, coste final, licencias, calidad, seguros, CEE, DNSH, residuos, amianto y aptitud para la explotación. El informe no sustituirá las certificaciones administrativas ni el Certificado de Cumplimiento Material.

ANEXO VII. CALENDARIO Y METODOLOGÍA DEL FONDO DE REPOSICIÓN

1. Tarifa ordinaria.

Años de Explotación	Tarifa anual mínima	Finalidad dominante	Control
1-7	0 %, salvo exigencia técnica o del título	Garantías de obra, mantenimiento ordinario y primeras incidencias	Libro del edificio e informe técnico
8-fin del préstamo	1,12 % del Coste de Construcción de Referencia actualizado	Grandes reparaciones, instalaciones y ciclos de renovación previsibles durante la vida del préstamo	Dotación periódica, Calendario y Saldo Teórico

2. Base y actualización. El Coste de Construcción de Referencia será el coste histórico validado de construcción o rehabilitación, excluido suelo, financiación, impuestos personales y conceptos ajenos. Se actualizará desde su fecha de valor con el índice oficial de costes de construcción residencial que publique el organismo competente o, a falta temporal, con el último dato disponible y regularización posterior.

3. Devengo y periodicidad. La Dotación se devengará diariamente y se ingresará mensualmente, salvo periodicidad más conservadora. Los rendimientos netos de la Cuenta del Fondo se integrarán en el Fondo y en el Saldo Teórico.

4. Saldo Teórico. Resultará de acumular Dotaciones y rendimientos y restar exclusivamente las obras autorizadas, ejecutadas, pagadas y certificadas. Los gastos no elegibles y las obras no justificadas no reducirán el Saldo Teórico.

5. Calendario técnico. Se limitará al período comprendido hasta la Fecha de Vencimiento Final e identificará, para cada elemento, el coste actualizado, la prioridad, la ventana temporal, la fecha límite, las dependencias, las contingencias y la evidencia de ejecución. Las vidas útiles se emplearán únicamente para programar las actuaciones que deban ejecutarse durante la vigencia del préstamo. Incluirá fachadas, cubiertas, impermeabilización, ascensores, instalaciones eléctricas, térmicas, hidráulicas y de incendios, renovables, urbanización, carpinterías y elementos comunes.

6. Usos excluidos. No se atenderán gastos ordinarios, reparaciones menores recurrentes, mejoras de lujo, Distribuciones, sanciones, tributos ajenos, inversiones de otra promoción ni Servicio de la Deuda. Las mejoras podrán admitirse si reducen el coste de ciclo de vida, responden a norma o preservan el valor y son autorizadas.

7. Calendario alternativo. El Beneficiario podrá proponer el calendario del libro del edificio, firmado por técnico independiente y limitado a la Fecha de Vencimiento Final. Deberá cubrir las actuaciones previsibles durante la vida del préstamo, identificar las obligaciones del título de suelo exigibles en ese período y no diferir costes vencidos ni trasladar Dotaciones a fechas posteriores al vencimiento. Salvo justificación reforzada, la Dotación acumulada no podrá ser inferior al sesenta por ciento de la tarifa general.

8. Constitución y regularización. El Fondo se constituirá al ponerse el Activo en explotación. Todo déficit respecto del Saldo Teórico se cubrirá de inmediato o mediante un plan de hasta veinticuatro meses aceptado por el Instituto. Mientras exista déficit no habrá Distribuciones ni pagos subordinados.

9. Disposición. Cada salida exigirá presupuesto, autorización, factura o certificación y pago directo o verificado. La obra se anotará en el libro del edificio con alcance, coste, garantía y vida útil. Las contrataciones vinculadas requerirán evidencia de mercado.

10. Certificación anual.

Dato	Contenido mínimo
Base	Coste histórico, fecha, índice y coste actualizado
Dotación	Tarifa, devengo, ingresos y retrasos
Cuenta	Saldo inicial, rendimientos, disposiciones y saldo final
Saldo Teórico	Cálculo reproducible y diferencia frente al efectivo
Obras	Previstas, contratadas, ejecutadas, certificadas y pendientes
Próximos cinco años o plazo remanente	Necesidades, costes y suficiencia
Conclusión	Cumplimiento, déficit y plan de regularización

11. Recalibración. El Instituto podrá exigirla después de inspecciones, siniestros, desviaciones de coste, cambios técnicos o reparaciones relevantes. No se liberarán importes necesarios para obligaciones ya devengadas.

12. Liberación. Pagados y extinguidos el TR, el TNR, los productos y responsabilidades pendientes, se cancelará la prenda y el remanente quedará a disposición de la Sociedad Vehículo,

sin perjuicio de las obligaciones de mantenimiento derivadas del título, la protección o otra financiación.

ANEXO VIII. CONDICIONES MATERIALES, EXPEDIENTE DE VERIFICACIÓN Y CERTIFICADO

1. Matriz de Condiciones materiales.

Condición	Evidencia mínima	Momento de comprobación
Terminación	Certificado final, recepción, licencia de ocupación, calificación definitiva y libro del edificio	Durante obra y cierre
Calidad	Informes del monitor, ensayos, memoria de calidades, defectos y subsanación	Durante obra y cierre
DNSH y energía	Validación final, CEE, residuos, amianto, circularidad y equipos	Durante obra y cierre
Ocupación	Contratos, padrón de viviendas, cobros y 95 % durante tres meses	Explotación, antes del mes 84
Acceso y adjudicación	Registros de demandantes, baremación/sorteo, cupos, visados y expedientes	Cada adjudicación
Renta	Contratos, recibos y comparación con Renta máxima y Renta de referencia	Toda la Ventana
Ventas, si existen	Escrituras, precios, Módulo, cancelaciones y 95 % de viviendas ofertadas	Hasta fin de Ventana

2. Expediente. La solicitud de Verificación identificará cada condición y aportará un índice, certificados, bases de datos, contratos, extractos, informes técnicos, evidencia de acceso, cuadro de rentas, ventas y declaración del administrador. Los datos deberán ser conciliables con la información periódica y la contabilidad.

3. Procedimiento. El Instituto comprobará objetivamente la documentación, podrá solicitar aclaraciones, realizar muestreos, visitas y contrastes con la Entidad Atribuyente y comunicará deficiencias subsanables. La solicitud deberá presentarse antes del último semestre de la carencia; en otro caso, el Instituto iniciará de oficio la Verificación.

4. Certificado total o parcial. Podrá emitirse certificado parcial cuando una reducción divisible del alcance permita determinar una parte del TNR que continúe susceptible de Condonación. El certificado identificará las viviendas, condiciones, período, evidencia, incidencias y principal afectado.

5. Modelo de Certificado.

«Examinado el expediente de la Operación [●], el Instituto certifica que, dentro de la Ventana de Verificación comprendida entre [●] y [●], las Condiciones materiales se han cumplido [totalmente / parcialmente] respecto de [identificación]. El importe del TNR que continúa siendo susceptible de Condonación asciende a [●] euros. El presente Certificado tiene carácter declarativo y probatorio; no extingue la Cuota final, no reduce el principal vivo y no determina por sí solo la Condonación, que queda sujeta al pago íntegro del TR, al control final de continuidad y a las restantes Condiciones suspensivas.»

6. Demora no atribuible. Cuando el Beneficiario haya solicitado en plazo y aportado expediente completo, la falta de resolución antes del mes 84 no le perjudicará. La Cuota final permanecerá no vencida y el Certificado se referirá únicamente a hechos cumplidos dentro de la Ventana.

ANEXO IX. CONDICIONES DE LOS PRODUCTOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS Y DE LA CUENTA DE RESERVA

1. Principios comunes.

1. Accesoriedad. Los productos complementarios solo podrán concederse respecto de la misma Operación, con aprobación expresa, finalidad determinada, importe máximo, vencimiento, precio y garantías propios. No constituyen una línea abierta ni un derecho del Beneficiario a nuevas disposiciones. La Cuenta de Reserva no es un producto financiero ni una disposición del Instituto y se dota con recursos del Beneficiario conforme al artículo 43.

2. Conformidad de Mercado. Cada producto se concederá a precio de mercado. El expediente identificará el coste de financiación, los costes administrativos, la pérdida esperada, el coste de capital y, cuando proceda, la comisión por riesgo contingente. Su precio no reducirá ni compensará los Tipos Contractuales del TR.

3. Garantías y vencimiento cruzado. Los productos compartirán el paquete de garantías de la Operación con el rango y la responsabilidad previstos en el Acuerdo de Aprobación. Su incumplimiento podrá producir vencimiento cruzado cuando afecte materialmente a la recuperabilidad, sin perjuicio de los plazos de subsanación aplicables.

4. Cómputo. Los productos no computarán automáticamente en el Límite Global ni en el límite de deuda agregada. El Acuerdo de Aprobación determinará su tratamiento atendiendo a su naturaleza, disposición esperada, recurso al Activo y rango; la Deuda sénior computable incluirá los que reúnan su definición.

2. Cuadro de condiciones generales.

Producto / mecanismo	Finalidad y límite	Disposición y reembolso	Vencimiento / precio
Línea de IVA de construcción	IVA soportado recuperable previsto en el presupuesto	Contra facturas y liquidaciones; amortización inmediata con devoluciones o compensaciones	Hasta seis meses después de la última devolución esperada; tipo de mercado
Línea de circulante de comercialización	Déficit acumulado máximo entre la Fecha de Finalización de Obra y la Ocupación Estabilizada	Contra presupuesto de caja; reembolso con primeros flujos de caja positivos y antes de Distribuciones	Antes del inicio de la Fase de Tenencia, salvo aprobación expresa; tipo de mercado
Línea contingente de sobrecostes	Sobrecostes elegibles después de agotar contingencia y aportaciones exigibles	Informe del monitor, causa, importe, coste a terminación y soporte; reembolso prioritario	Antes del inicio de la Fase de Tenencia, salvo excepción; precio superior por riesgo contingente
Cuenta de Reserva (mecanismo, no financiación)	Seis mensualidades del servicio exigible o nivel más conservador aprobado; dotada con recursos del Beneficiario	Dotación antes de la puesta en explotación; recalibración antes de la primera Cuota Creciente; aplicación a vencimientos y reposición prioritaria	Durante toda la Operación; sin precio financiero; rendimientos para la cuenta
Avales técnicos y garantías emitidas	Garantías de licitación, licencias, urbanización, suministros y título	Ejecución genera crédito líquido y exigible; contragarantía y aplicación de caja	Hasta cancelación o liberación;

Producto / mecanismo	Finalidad y límite	Disposición y reembolso	Vencimiento / precio
			comisión de mercado
3. Línea de IVA. El Beneficiario cederá o pignoraré los derechos de devolución o compensación, facilitará su notificación y mantendrá la trazabilidad entre facturas, declaraciones y disposiciones. Las cantidades recuperadas se aplicarán directamente al saldo. La línea no financiará IVA no recuperable ni impuestos personales.			
4. Línea de circulante. El presupuesto mensual identificaré rentas, gastos, comercialización, morosidad, Reserva y fecha de estabilización. Toda disposición requerirá que la desviación responda a hipótesis previstas o a una actualización aceptada, que no exista desvío de fondos y que continúe siendo viable el inicio de la Fase de Tenencia al finalizar la carencia.			
5. Línea de sobrecostes. Solo se activará después de agotar la contingencia contractual y las aportaciones o garantías de terminación exigibles. No liberará al promotor de su obligación de cubrir sobrecostes fuera del límite ni podrá pagarse con TNR o con compensaciones destinadas a la Brecha.			
6. Cuenta de Reserva. Antes de la Fecha de Puesta en Explotación se dotará para cubrir intereses; antes de la Fecha de Inicio de Amortización se recalibrará sobre el Servicio de la Deuda completo. Su utilización no será impago si cubre íntegramente el vencimiento, pero activará alerta, prohibición de Distribuciones y reposición dentro de noventa días o del plan aprobado.			
7. Avals. La solicitud identificaré beneficiario, texto, importe, plazo, causa de ejecución, reducción, cancelación y contragarantía. El Instituto podrá rechazar textos que impongan obligaciones indeterminadas, prórrogas automáticas no controlables o riesgos ajenos a la Operación.			
8. Cancelación al hito. El Anexo XIII identificaré qué productos deben estar cancelados, reducidos o recalibrados en la Finalización de Obra, en el Cierre del Asset deal y en la Fecha de Inicio de Amortización. La permanencia excepcional de un producto exigirá nueva capacidad de pago, Conformidad de Mercado y ausencia de sobreapalancamiento.			

ANEXO X. MATRIZ DE GARANTÍAS POR MODALIDAD DE SUELO Y FASE

1. Garantía hipotecaria por modalidad de suelo.

Modalidad	Objeto hipotecario	Autorizaciones y título	Ejecución y término
Pleno dominio	Suelo, vuelo, anejos, instalaciones y accesiones	Protección, división horizontal y transmisiones cuando proceda	Ejecución civil respetando protección y arrendamientos
Derecho de superficie	Derecho inscrito y propiedad temporal del vuelo	Suelo patrimonial; autorización del concedente; Plazo Remanente del Título suficiente	Ejecución por el plazo restante y cumplimiento de las exigencias expresas de reversión
Cesión demanial / concesión	Derecho administrativo hipotecable, construcciones y derechos económicos	Autorización del órgano competente; pliego y Acto de Atribución	Ejecución administrativa/civil aplicable, continuidad del destino y reversión

2. Cobertura por fase y obligación.

Garantía	Construcción	Explotación durante el Período de Carencia	Fase de Tenencia / TNR pendiente
Hipoteca de máximo	TR dispuesto, PIK, TNR, productos y accesorios	Principal ampliado, intereses y TNR	TR amortizante, TNR, demora, gastos y responsabilidades
Participaciones	Sociedad Promotora y, cuando se constituya, Tenedora	Tenedora / sociedad única	Tenedora hasta liberación o transmisión autorizada
Rentas y cuentas	Cuenta de Disposiciones y cobros iniciales	Cuenta de Explotación, Reserva y Fondo	Orden de caja, Reserva, Fondo y amortización
Contratos	Obra, fabricación, garantías y seguros	Gestión, mantenimiento, arrendamientos y seguros	Gestión, mantenimiento, arrendamientos y seguros
Indemnizaciones	Construcción, retraso, expropiación y título	Daños, pérdida de rentas y título	Daños, pérdida de rentas, expropiación, rescate y reversión
Soporte	Terminación, sobrecostos y 25 %	Déficits de explotación, Reserva y 25 %	Restauración, Fondo y compromisos específicos

3. Responsabilidad hipotecaria. La escritura separará principal y accesorios del TR, del TNR y de cada producto incluido. La Cuota final permanecerá garantizada hasta su Condonación, pago o extinción. Una ampliación o subrogación exigirá ratificación suficiente y mantenimiento del rango.

4. Facultades de subsanación. En suelo público, los documentos preverán notificación al Instituto antes de resolver el título y un plazo razonable para subsanar, sustituir al operador o promover la transmisión a un tercero idóneo, cuando la legislación lo permita.

5. Liberaciones. Las liberaciones parciales requerirán pago del valor de cancelación y mantenimiento de ratios. La liberación final exigirá extinción del TR, TNR, productos, gastos y contingencias y se coordinará con las exigencias expresas de reversión y liberación de cargas del título de suelo.

6. Opinión jurídica. El expediente incluirá opinión sobre titularidad, rango, autorizaciones, hipotecabilidad, perfección, oponibilidad, ejecución, insolvencia, transmisión y continuidad de la Misión.

ANEXO XI. MODELO DE CARTA DE CONFORT

La carta se emitirá en papel o soporte electrónico institucional, con identificación de expediente, destinatario, licitación y plazo de validez. El texto siguiente podrá adaptarse sin alterar su naturaleza no vinculante.

«Muy señores nuestros:

A solicitud de [aspirante], el Instituto de Crédito Oficial, E.P.E., ha realizado un preanálisis abreviado del proyecto [identificación], promovido en el marco de la licitación [referencia], sobre la información facilitada hasta [fecha].

El preanálisis ha comprendido la elegibilidad aparente del aspirante y del proyecto; la correspondencia del pliego con el Convenio institucional y la Ficha de determinación ex ante del TNR; la estructura preliminar de costes, Fondos propios, préstamo, TNR y productos; y la compatibilidad preliminar con el DNSH y el objetivo energético.

Con las reservas que siguen, el Instituto manifiesta su disposición a continuar la evaluación de una posible financiación de la Modalidad III por un importe máximo indicativo de [●] euros, del

cual un TNR máximo indicativo de [●] euros, dentro de los límites, condiciones y disponibilidad aplicables.

Esta carta no constituye oferta, promesa, compromiso de crédito, aprobación, reserva de fondos, garantía, recomendación ni reconocimiento del TNR. La financiación queda sujeta, entre otros extremos, a la adjudicación, a una Solicitud Completa, al Análisis de Riesgos, a la Conformidad de Mercado, a la elegibilidad ambiental, a la aprobación del órgano competente, a la disponibilidad de límites, a la formalización contractual, a las garantías y al cumplimiento de condiciones precedentes.

La carta perderá eficacia el [fecha], si cambia materialmente el aspirante, el proyecto, el pliego, el presupuesto, el calendario, la estructura de financiación, la Misión o la normativa, y en todo caso cuando concluya la licitación. No genera derecho alguno frente al Instituto para el aspirante, el órgano de contratación o terceros.

Atentamente, [firma, órgano y fecha].»

1. Anexos de la carta. Podrán acompañarse un cuadro indicativo de fuentes y usos, los principales supuestos y la lista de información pendiente. Ningún anexo eliminará las reservas del texto principal.

2. Registro. El expediente conservará la solicitud, la información utilizada, el preanálisis, las advertencias, la autorización interna, la fecha de caducidad y las comunicaciones posteriores.

ANEXO XII. FICHA DE DETERMINACIÓN EX ANTE DEL TNR

La Ficha deberá permitir a un tercero informado reproducir el cálculo con los datos y fórmulas publicados. En suelo público se incorporará íntegramente al pliego; en suelo privado se anejará al Acto de Atribución y al Acuerdo de Aprobación.

A. Identificación.

Campo	Contenido
Administración / Entidad Cedente	
Actuación y parcela	
Modalidad de suelo, duración y reversión	
Número de viviendas, superficies y anejos	
Parte Arrendada / Parte Vendida	
Fecha-base y versión del modelo	
Fecha de Referencia de la Rentabilidad	

B. Costes y calendario.

Magnitud	Importe / hipótesis	Fuente
Coste de obra y contingencia		Proyecto / comparables
Honorarios, licencias, seguros y tributos		Presupuesto
Calendario de construcción y disposiciones		Planificación
Tipo de Cálculo de promoción y tenencia		Metodología ICO
Coste financiero activable		Modelo

Magnitud	Importe / hipótesis	Fuente
Margen bruto intragrupo e IVA no recuperable, cuando exista Asset deal		Modelo / canon
Coste all-in C		Resultado
Valor de mercado del suelo o derecho V _s		Valoración
Contraprestaciones P _s		Título
Ventaja de suelo A _s		V _s - P _s
Coste económico bruto C _b		C + A _s

C. Rentas, explotación y NOI de referencia.

Parámetro	Valor	Fuente / convención
Renta máxima aplicable		Módulo / pliego / convenio
Renta de referencia		Artículo 2
Renta computable		Menor de las anteriores
Actualización hasta el mes 84		Régimen legal
Ocupación Estabilizada		No inferior al 95 %
Gastos ordinarios normalizados		Plan y comparables
NOI Estabilizado de Referencia N _R		Ingresos - gastos

D. Rentabilidad y compensación.

Parámetro / fórmula	Resultado
Cap Rate going-in c	
Development Spread d	1,00 %
YoC _R = N _R / C	
Brecha B = máximo {0; (c + d) - YoC _{R}}}	
Nivel fijo F = máximo {0; C _b - N _R / (c + d)}	
Subvención complementaria y otros apoyos A _o	
TNR = máximo {0; F - A _s - A _{o}}}	
TNR / Préstamo extendido (importe nominal total de la Operación)	
Comprobación del límite del 30 % sobre el nominal total	Cumple / no cumple
Brecha cerrada íntegramente	Sí / no

E. Promoción mixta, cuando proceda.

Dato	Resultado / fuente
Criterios de imputación de costes	
Ingresos netos de la Parte Vendida I _v	
Nivel fijo mixto = máximo {0; C _b - I _v - N _R /(c+d)}	
Valores mínimos de cancelación	
Deuda máxima sobre Parte Arrendada retenida	

F. Declaraciones de cierre. La Ficha identificará los apoyos firmes computados, las ayudas pendientes que no se han computado, la ausencia de duplicidad, las fuentes, la fecha de observación del Cap Rate, las reglas de redondeo, los supuestos de reducción y la advertencia de que el TNR no se incrementará por desviaciones posteriores ordinarias.

G. Firmas. La Ficha será fechada y firmada por las funciones responsables de la valoración, el modelo, el régimen de ayudas, riesgos y aprobación que correspondan, sin perjuicio de su incorporación al Acto de Atribución.

ANEXO XIII. LISTAS DE COMPROBACIÓN DE LOS HITOS DE LA OPERACIÓN

Las listas se cumplimentarán con resultado «cumple», «no cumple», «no aplicable» o «cumple con condición», identificación de evidencia, responsable, fecha y condición pendiente. La firma de una lista no sustituye las autorizaciones ni el Acuerdo de Aprobación.

A. Primer desembolso.

Bloque	Comprobaciones mínimas	Resultado / evidencia
Sociedad y grupo	Constitución, objeto, domicilio, poderes, Titular Real, órganos, solvencia y declaraciones	
Suelo y urbanismo	Título inscrito, naturaleza patrimonial si procede, licencia, planeamiento, cargas y autorizaciones	
Misión y protección	Calificación, Acto de Atribución, convenio, renta, acceso y registro	
Proyecto y obra	Proyecto, presupuesto, contingencia, contrato cerrado, contratista, garantías y monitor	
Financiación	Coste, Fondos propios aportados, 25 %, TR, TNR, Tipo de Cálculo, Tipos y límites	
Garantías	Hipoteca, participaciones, cuentas, contratos, seguros, indemnizaciones y rango	
Ambiental	Validación Ambiental, Campo, Coeficiente, línea de base, objetivo y lista DNSH	
Cuentas y pagos	Cuenta de Disposiciones, controles, órdenes de pago y trazabilidad	
Riesgos y mercado	Análisis de Riesgos vigente, Conformidad de Mercado, ausencia de cambio adverso	

B. Finalización de Obra y Puesta en Explotación.

Bloque	Comprobaciones mínimas	Efecto
Terminación	Certificado final, recepción, licencias, calificación, obra nueva y defectos	Cese del PIK / condiciones
Coste final	Certificaciones, coste a terminación cero, sobrecostes cubiertos, cierre de disposiciones	Actualización de Coste all-in
Ambiental	CEE final, residuos, amianto, circularidad, riesgos y validación final	Elegibilidad / condición
Seguros	Daños, pérdida de rentas, decenal y designación del Instituto	Paso a explotación
Explotación	Primeros contratos, Plan de Adjudicación, gestión social y Cuenta de Explotación	Puesta en Explotación
Reserva y Fondo	Reserva de intereses; apertura de Cuenta del Fondo; calendario técnico	Condición
Garantías	Obra nueva, extensión hipotecaria, división horizontal y distribución si procede	Perfección

C. Cierre del Asset deal —Asset deal, subrogación y ampliación—, cuando proceda.

Bloque	Comprobaciones mínimas	Resultado / límite
Negocio	Contrato o escritura del Asset deal, transmisión intragrupo, precio, fiscalidad, fuentes y usos y unidad de acto	
Tenedora	Constitución, objeto, control, poderes, solvencia, capacidad y asunción de Misión	
Subrogación	Consentimiento, asunción íntegra de TR, TNR, productos, garantías y condiciones	
Ampliación	Conceptos elegibles, importe comprometido, parte diferida del TNR y destino	

Bloque	Comprobaciones mínimas	Resultado / límite
Fondos propios	Composición, permanencia y ratio no inferior al 25 % del Coste all-in	
Deuda agregada	TR + TNR + Deuda sénior computable no superior al 75 % del Coste all-in	
Valor y LTV	Tasación actualizada, Valor de Referencia Integrado y LTV Total no superior al 75 %	
Garantías	Ratificación o ampliación de hipoteca, prendas, cuentas, seguros y autorizaciones	
Mercado y riesgos	Condiciones previstas o actualización de Conformidad de Mercado y análisis	

D. Período de Explotación en Carencia: intereses corrientes, caja, seguimiento, productos, Reserva, Fondo y recurso limitado.

Condición	Evidencia mínima	Consecuencia si falta
Activo utilizable	Licencias, calificación, seguros, gestión y ausencia de defectos esenciales	Plan corrector / incumplimiento
Fin de PIK	Finalización de Obra acreditada y saldo conciliado	Cese obligatorio del PIK / regularización
Estructura	Estructura dual: Cierre del Asset deal completado; Sociedad Vehículo única: no aplicable	Incumplimiento / medidas del artículo 19
Protección y Misión	Vigencia, renta, acceso, Acto y registros	Remedio / Inexistencia o Recuperación, si procede
Cuentas	Explotación, Reserva y Fondo operativos y pignorados	Apertura inmediata / bloqueo de Distribuciones
Valor y ratios	Coste, 25 %, deuda/coste, LTV, CSD prospectiva y garantías	Amortización / aportación antes de la primera cuota
Productos	IVA, circulante y sobrecostes cancelados o plan aprobado	Cancelación / reprogramación
Incumplimiento	Ausencia de incumplimiento no subsanado y de cambio adverso	Medidas / vencimiento anticipado

E. Estabilización y cumplimiento de las Condiciones materiales dentro de la Ventana de Verificación.

F. Mes 84: cierre de la Ventana de Verificación, final de la Fase de Promoción, inicio de la Fase de Tenencia y primera Cuota Creciente.

G. Acceso a la Modalidad II: informe favorable de pre-cierre; Fondos de Cierre; pago del TR; Control Final definitivo; extinción íntegra y simultánea del TNR y de los productos; Carta de Pago; no se admitirá la subsistencia, asunción, novación o transferencia del TNR.

Bloque	Comprobaciones mínimas	Resultado
Condiciones materiales	Terminación, calidad, acceso, renta, ocupación y ventas	Certificado total / parcial / desfavorable
Productos y caja	Cancelaciones, Reserva, Fondo y ausencia de importes vencidos	

Bloque	Comprobaciones mínimas	Resultado
Coste y valor	Coste all-in final, Tasación, Valor de Referencia Integrado y Deuda sénior computable	
Coberturas	NOI de Referencia, Dotación, senda de 28 años y CSD mínima	
Saldo Amortizable	Menor de límites por saldo, coste, valor, CSD y aprobación	
Déficit	Amortización, aportación o garantía para cualquier exceso	
Condiciones continuadas	Control del año 5, incidencias y planes de subsanación	
Condición	Comprobación	Dato contractual
Saldo	Saldo Amortizable conciliado y cualquier exceso cancelado	Principal inicial
Tipo	Tipo de Tenencia fijado en origen y vigente	Tipo fijo
Calendario	336 mensualidades máximas, Plazo Remanente del Título y Fecha de Vencimiento Final	Plazo
Cuota	Cuota inicial plenamente amortizante y regla de crecimiento	Cuota
CSD	No inferior a 1,25 en cada anualidad base	Mínimo
Reserva	Seis mensualidades del Servicio de la Deuda o nivel aprobado	Saldo
Fondo	Saldo Teórico o plan vigente	Saldo / plan
Garantías y seguros	Vigencia, rango y coberturas	Confirmación

ANEXO XIV. INFORMACIÓN PERIÓDICA, CONTROLES QUINQUENALES Y CONTROL FINAL

1. Información durante la construcción.

Frecuencia	Información mínima	Emisor / conciliación
Mensual / disposición	Avance, certificación, coste a terminación, contingencia, Fondos propios, disposiciones, plazo, calidad y DNSH	Monitor y Beneficiario
Trimestral	Presupuesto actualizado, fuentes y usos, deuda, garantías, litigios, ayudas y cambio adverso	Beneficiario / contabilidad
Inmediata	Sobrecoste, retraso, siniestro, licencia, contratista, incumplimiento ambiental o garantía	Beneficiario

2. Información durante el Período de Explotación en Carencia y la Fase de Tenencia.

Frecuencia	Información mínima
Trimestral	Ocupación, altas y bajas, renta facturada y cobrada, morosidad, rotación, gastos, NOI, caja, Servicio de la Deuda, Reserva, productos y comparación con presupuesto
Anual	Cuentas auditadas; presupuesto; NOI de Referencia; CSD; LTV; saldo y senda; Tasación cuando corresponda; seguro; Fondo y Saldo Teórico; protección; ayudas; operaciones vinculadas; Deuda Permitida; Distribuciones; DNSH
Inmediata	Impago, uso de Reserva, déficit de Fondo, siniestro, litigio, sanción, pérdida de título o calificación, transmisión, deuda no autorizada, cambio de gestor, dificultad financiera, apoyo adicional o incidencia de Misión

3. Certificado anual de cumplimiento.

Métrica / obligación	Dato	Límite / conclusión
Fondos propios / Coste all-in		>= 25 %
Deuda agregada / Coste all-in		<= 75 %
LTV Total		<= 75 %
CSD mínima de la senda		>= 1,25
Saldo contractual frente a senda		Cumple / desviación
Cuenta de Reserva		Nivel exigible
Fondo / Saldo Teórico		Cumple / plan

Métrica / obligación	Dato	Límite / conclusión
Ocupación, renta y acceso		Cumple Misión
Seguro y garantías		Vigentes
Deuda Permitida y Distribuciones		Cumple
Ayudas y doble financiación		Declaración completa

4. Control Quinquenal de Continuidad. Se practicará al cierre de los años 5, 10, 15, 20, 25, 30 y 35 desde la formalización y, si el vencimiento se produce en otra fecha, en el Control Final. El control del año 5 verificará exclusivamente las Condiciones continuadas y el control financiero exigibles en esa fecha; no anticipará el cierre de la Ventana ni permitirá declarar incumplida una Condición material cuyo plazo continúe abierto. Ningún Control reabrirá las Condiciones materiales ya certificadas ni recalculará el Nivel fijo por desviaciones ordinarias. En promociones mixtas verificará la vigencia general y registral de la Protección Permanente de la Parte Vendida y la ausencia de actuaciones del Beneficiario dirigidas a levantarla, sin revisar de nuevo la conducta individual de cada adquirente salvo incidencias conocidas o connivencia.

Bloque	Comprobación quinquenal	Evidencia
Misión y protección	Vigencia del Acto, destino, renta, acceso, adjudicación y duración	Certificación de Entidad Atribuyente, contratos y registros
Compensación	Apoyos solicitados/concedidos/pagados, aplicación, doble financiación y Nivel fijo	Registro único, resoluciones y contabilidad
Contabilidad	Separación, asignación de costes e ingresos y vinculadas	Cuentas auditadas y procedimientos acordados
TNR	Principal vivo, importe susceptible de Condonación, reducciones, procedimientos e incidencias	Registros del Instituto y contrato
Crédito	Pago, CSD, LTV, senda, Reserva, Fondo, garantías y seguro	Certificados financieros y Tasación
Activo	Estado, mantenimiento, reposiciones, libro del edificio y vida útil	Informe técnico
Ambiental	Continuidad de condiciones determinantes y ausencia de modificación material no comunicada	Declaración y evidencia
Incumplimientos	Incidencias, planes, regularizaciones y causas impositivas	Expediente de seguimiento

5. Informe Quinquenal. El Instituto emitirá una conclusión favorable, favorable con medidas o desfavorable. Identificará la información revisada, las incidencias, las medidas y plazos, el efecto sobre Distribuciones y la posible apertura de procedimientos de Inexistencia o Recuperación. Un informe favorable no anticipará la Condonación ni limitará el control posterior.

6. Control Final y acceso a la Modalidad II. En el vencimiento ordinario o en una cancelación sin pasarela, una vez pagado íntegramente el TR y antes de extinguir la Cuota final, el Instituto comprobará acumulativamente: Certificado de Cumplimiento Material; Informes Quinquenales; vigencia de la Misión y de la protección; pago de TR, productos, intereses y gastos; cumplimiento o regularización de las Condiciones continuadas; ausencia de Causa impositiva; ausencia de procedimiento o resolución de Recuperación que impida la Condonación; y suficiencia de la documentación conservada. Cuando el pago del TR se produzca con Fondos de Cierre de la Modalidad II, antes del desembolso se emitirá un informe favorable de pre-cierre respecto de todos esos extremos salvo el pago; acreditado este en la unidad de acto, se practicará inmediatamente el Control Final definitivo, se condonará o pagará íntegramente el TNR y se otorgará la Carta de Pago. El TNR no podrá subsistir en la Modalidad II.

7. Carta de Pago. Satisfechos íntegramente el TR, los productos complementarios, los intereses, los gastos y las restantes cantidades exigibles y cumplidas todas las Condiciones suspensivas, el Instituto otorgará una Carta de Pago que identificará la Operación, el Certificado de

Cumplimiento Material, el Control Final, el principal condonado, pagado o extinguido por otra causa, la fecha de cumplimiento de la última Condición y la baja financiera. Mediante su otorgamiento, la Carta documentará y perfeccionará la Condonación y extinguirá la Cuota final por el importe condonado. Cuando la Condonación no proceda total o parcialmente, se otorgará una vez pagada o extinguida por otra causa la parte no condonada. La Carta no excluirá una Recuperación administrativa posterior por causas propias del régimen de ayudas.

8. Modelo de declaración del Beneficiario. «El abajo firmante declara que la información remitida es completa y conciliable con la contabilidad; que se mantienen la Misión, la protección, la renta y el acceso; que se han comunicado todas las ayudas y modificaciones; que no existe deuda, carga, Distribución, operación vinculada o incidencia ambiental no declarada; y que los datos de NOI, Fondo, Reserva, garantías y seguros son exactos a la fecha [●].»