

LÍNEA ICO MRR PROMOCIÓN VIVIENDA SOCIAL

La Línea ICO MRR Promoción Vivienda Social es uno de los instrumentos de financiación que despliega el ICO en la segunda fase del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia para canalizar financiación de los Fondos Next Generation EU.

La Línea proporcionará préstamos a los promotores para la realización de proyectos de inversión viables y sostenibles de construcción o rehabilitación de edificios, con el objeto de incrementar el parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible

Las inversiones financierables deberán enmarcarse en los campos 025 ter o 025 bis del Anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021 por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

[Consulta aquí](#) actividades del Anexo VI del Reglamento.

¿Quién puede solicitar esta financiación?

Promotores privados o entidades del sector público que realicen actividades similares, de viviendas en alquiler social o asequible, que vayan a acometer obras de construcción o rehabilitación

En caso de que figuren varias personas, físicas o jurídicas, como titulares de la financiación, todos ellos deberán cumplir con todas las condiciones exigidas.

Conceptos financierables

Proyectos localizados en España dirigidos a incrementar el parque de viviendas en alquiler social o a precio asequible, así como a mejorar el parque de vivienda social ya existente a través de las siguientes actuaciones:

- Construcción de edificios energéticamente eficientes que vayan a ser destinados al alquiler social o asequible o cesión de uso, tanto en suelo de titularidad pública como privado.
- Rehabilitación de edificios, que vayan a destinarse al alquiler social o asequible o cesión de uso, tanto en inmuebles de titularidad pública como de titularidad privada.
- Complemento a las cuantías de las ayudas establecidas en las actuaciones que se estén desarrollando a través del Programa 6 del RD-L 853/2021, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR.

Los criterios utilizados para determinar el alquiler social y asequible serán los establecidos en el Programa 6 del Real Decreto 853/2021.

Los proyectos deberán enmarcarse en alguno de los siguientes de intervención del Anexo VI del Reglamento relativo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (UE) 2021/241:

- 025 ter Construcción de nuevos edificios energéticamente eficientes.
- 025 bis Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética.

Por tanto, solo se financiarán:

- La construcción de edificios energéticamente eficientes, que deberán alcanzar, al menos, un 20% menos de consumo de energía primaria que el establecido para edificios de consumo casi nulo con arreglo a las directrices nacionales.
- Rehabilitación de edificios existentes en la que se acredite una mejora de la eficiencia energética, estableciéndose una reducción de al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable del edificio

También se podrá financiar la compra de suelo (vinculado a la construcción o, en su caso, a las actuaciones de rehabilitación energética de edificios), además de todos los gastos necesarios para el desarrollo de las actuaciones, así como los gastos de gestión y administración del préstamo.

Los edificios construidos o renovados deberán cederse en uso para alquiler o asequible durante un periodo mínimo de 50 años.

Todos los proyectos deberán cumplir con el principio de No Causar Daño Significativo (DNSH por sus siglas en inglés), tal y como señala el Reglamento UE 2021/241 por el que se establece el MRR (Mecanismo de Recuperación y Resiliencia)

Los proyectos deberán estar completamente realizados en los siguientes plazos:

- Para construcción de edificios: 4 años desde la formalización del préstamo en caso de suelo urbanizable, (con posibilidad de prórroga basada en razones objetivas de otros 2 años) y 8 años en el caso de terrenos que estén pendientes de procesos de ordenación urbanística, reparcelación o urbanización (con posibilidad de prórroga basada en razones objetivas de otros 4 años, siempre que en el momento de la prórroga los terrenos a edificar se encuentren urbanizados y hayan adquirido la condición de solar).
- Para rehabilitación: 4 años desde la formalización del préstamo (con posibilidad de prorroga basada en razones objetivas de otros 2 años)
- Para actuaciones incluidas en el Programa 6 del RD-L 853/2021, el 1 de junio de 2026.

Dónde se puede solicitar la financiación

En cualquiera de las Entidades Financieras que colaboran con el ICO en esta línea.

Puede consultar el listado completo de entidades a las que se puede dirigir en el apartado “Dónde solicitar” que figura en la ficha del producto.

Concesión de la financiación

La Entidad Financiera en la que se presente la solicitud estudiará el proyecto y la concesión de la financiación en función de sus políticas de admisión y análisis de riesgos y decidirá sobre la concesión de la financiación.

Importe máximo

Hasta el 100% de la financiación concedida por la Entidad para llevar a cabo el proyecto, incluidos IVA o impuesto análogo.

Modalidad de la operación

La financiación se formalizará bajo la modalidad de préstamo.

Plazo de amortización y carencia

- 1 año a 6 años sin carencia de principal o con un año de carencia de principal.
- 7 a 9 años sin carencia de principal o con 1 o 2 años de carencia de principal.
- 10 a 30 años con 1, 2 ó 3 años de carencia de principal.

Aval

Las operaciones contarán con un aval del MIVAU del 50% del principal del préstamo (el aval no cubre las comisiones, intereses u otros conceptos). Este aval es gratuito tanto para el cliente como para la entidad.

El aval permanecerá vigente hasta el vencimiento de la operación avalada, con el límite de 30 años. Si la operación suscrita entre la entidad financiera y su cliente tuviera un plazo superior, no contará con el aval del MIVAU a partir del año 30.

El cliente final y, en su caso, el fiador responderá integralmente de la deuda, tanto de la parte avalada como de la no avalada.

Tipo de interés del préstamo y TAE Máxima

El cliente, receptor de la financiación final, podrá acordar con su Entidad Financiera entre un tipo de interés fijo o variable (Euribor a 6 meses).

Si la operación se formalizó a tipo de interés variable, éste será revisado semestralmente por la Entidad Financiera de acuerdo con lo establecido en el contrato de financiación.

La Entidad Financiera podrá aplicar una comisión al inicio de la operación. El coste de esta comisión más el tipo de interés, no podrán superar la TAE máxima que la Entidad Financiera puede aplicar a la operación en función de su plazo.

La Tasa Anual Equivalente (TAE) aplicable a la operación estará compuesta por el coste de la comisión inicial que en su caso aplique la Entidad Financiera más el tipo de interés. La TAE no podrá superar los límites siguientes:

- Para operaciones a plazo igual a 1 año: tipo fijo o variable más hasta un margen del 2,30%.
- Para operaciones a plazo de 2, 3 ó 4 años: tipo fijo o variable más hasta un margen del 4,00%.
- Para operaciones a un plazo igual o superior a 5 años: tipo fijo o variable más hasta un margen del 4,30%.

Al tipo fijo o variable la entidad financiera le aplicará un margen en función del riesgo que la empresa o el proyecto a financiar suponga para el banco. Este margen nunca podrá superar el máximo establecido por ICO.

En el apartado “TAE” que figura en la ficha del producto en www.ico.es podrá consultar el coste máximo para el cliente (TAE) que se puede aplicar a las nuevas operaciones que se formalicen dentro de esta Línea. Esta TAE se actualiza con carácter quincenal.

La Entidad Financiera trasladará a su cliente la ventaja en el precio por haber canalizado la operación a través de las Líneas ICO MRR financiadas con fondos MRR.

Comisiones

Podrá aplicarse la comisión de amortización anticipada voluntaria que acuerden la entidad financiera y su cliente según las prácticas habituales del mercado.

En caso de amortización anticipada obligatoria, se devengará una comisión en concepto de penalización sobre el importe indebidamente formalizado que hayan acordado la entidad y su cliente según las prácticas habituales del mercado.

Adicionalmente, la Entidad Financiera podrá acordar con su cliente la aplicación de una comisión de disponibilidad en caso de disposiciones parciales de la financiación del proyecto. A efectos de considerar que no se supera la TAE máxima aplicable al cliente, no se tendrá en cuenta esta comisión de disponibilidad.

Garantías

La Entidad Financiera podrá solicitar las garantías que considere necesarias, de acuerdo con sus políticas y prácticas de admisión y gestión de riesgos, excepto garantías cuyos fondos provengan de la Unión Europea.

Compatibilidad de esta financiación con otros fondos europeos y ayudas que conceden otros organismos

La financiación obtenida a través de esta Línea no es compatible con la obtención de otros fondos europeos, ya sea reembolsables o no reembolsables, para financiar los mismos costes para los que se esté solicitando la financiación.

Las Comunidades Autónomas, las Sociedades de Garantía Recíproca (SGR) o cualquier otro organismo (público o privado), podrán acordar ayudas complementarias a la financiación canalizada a través de las Líneas ICO MRR siempre que estas ayudas no provengan de fondos europeos.

Condiciones y Documentación

Los clientes, receptores finales de la financiación, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Encontrarse al corriente del pago de las obligaciones de reembolso de cualesquiera otros préstamos o anticipos concedidos anteriormente con cargo a los Presupuestos Generales del Estado.
- No estar en concurso de acreedores a fecha de concesión de la financiación, ni darse las condiciones para que se solicite.
- No haber obtenido, ni solicitado, ni estar pendiente de resolución, la concesión de otros fondos europeos, ya sean reembolsables o no reembolsables, para financiar los mismos conceptos para los que se esté solicitando la financiación.
- Cumplir en el momento de la firma del contrato los requisitos del artículo 13 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones y las condiciones establecidas en el régimen de ayudas de estado aplicable a la operación.
- Contar con la aprobación previa de la Comunidad Autónoma: deberá aportar certificado emitido por la Comunidad o Ciudad Autónoma, en la que ésta acredite que ha llevado a cabo una validación ex ante de la actuación para la que se solicita la financiación, incluyendo validación del cumplimiento del DNSH, de la elegibilidad de los proyectos y los clientes y de que no se da doble financiación del mismo coste, así como el cumplimiento de la normativa de ayudas de estado. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, serán responsables de verificar el cumplimiento de la normativa de Ayudas de Estado. No será necesaria esta aprobación, ni la documentación emitida por la Comunidad Autónoma, cuando el proyecto a financiar no cuente con una subvención solicitada o concedida al amparo del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre (Programa VI)

En caso de que figuren varias personas, físicas o jurídicas, como titulares de la financiación, todos ellos deberán cumplir con todas las condiciones exigidas

El solicitante de financiación tendrá que presentar la documentación que cada Entidad Financiera considere necesaria para estudiar la operación.

Además, para formalizar la operación serán necesarios los siguientes documentos y declaraciones responsables, que facilitará la Entidad Financiera, y que deberán ser firmados por el receptor de la financiación:

- Memoria descripción del Proyecto de inversión.
- Declaración de Titularidad Real.
- Declaración Responsable de no Causar Perjuicio Significativo al Medio Ambiente (DNSH).
- Declaración de Autorización de Cesión y Tratamiento de datos Consentidos.
- Declaración General de cumplimiento normativo y otras obligaciones.
- Consentimiento expreso Consulta Administración Tributaria, Seguridad Social y Otros Organismos de las Administraciones Públicas.

Vigencia

Las operaciones podrán solicitarse en la Entidad de Financiera hasta el 1 de junio de 2026 y formalizarse hasta el 31 de agosto de 2026.

Si necesita ampliar esta información, no olvide que ponemos a su disposición un teléfono gratuito de atención al cliente, 900 121 121, para que nos haga llegar sus consultas.