

Plan Nacional de Rehabilitación de Edificios

Aportación de CECU
a la **audiencia
pública**



El borrador del **Plan Nacional de Renovación de Edificios** (PNRE) supone un avance decisivo en la planificación de la **descarbonización del parque inmobiliario** español. Se trata del primer documento que cumple íntegramente los requisitos establecidos por la Directiva Europea (UE) 2024/1275, integrando diagnóstico, objetivos vinculantes, planificación temporal, políticas, mecanismos de financiación y un proceso de participación pública reconocido como buena práctica. El plan, además, se inscribe de forma coherente en el marco institucional español, articulándose con el PNIEC revisado, la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética y el futuro Plan Social por el Clima, asegurando así una arquitectura estratégica consistente y alineada.

Fortalezas del plan

El plan establece una **hoja de ruta clara para 2030, 2040 y 2050**, con metas cuantificadas y exigibles. Destaca la introducción de **Normas Mínimas de Eficiencia Energética** para el parque terciario, adaptadas a usos y zonas climáticas, y la definición de una **trayectoria de renovación para el parque residencial**. Asimismo, el PNRE avanza hacia un **enfoque integral** que conecta **rehabilitación energética, regeneración urbana, calidad arquitectónica, salud, accesibilidad y confort**. Este carácter multidimensional se refuerza a través del proyecto ARCE 2050, que pone la arquitectura de calidad y la equidad social en el centro de la transición energética. Finalmente, el **proceso participativo** desplegado por el ministerio es una de las grandes fortalezas del plan, con una implicación amplia de administraciones, agentes sectoriales y sociedad civil, y con un reconocimiento expreso en el ámbito europeo por su transparencia, amplitud e innovación metodológica.

Debilidades identificadas

Pese a su solidez técnica y estratégica, el borrador presenta ciertas debilidades que sería oportuno abordar. La principal de ellas es que la dimensión social, aunque presente, no está desarrollada con la intensidad necesaria para garantizar una transición realmente justa. El documento identifica la pobreza energética y la vulnerabilidad residencial, pero **no concreta mecanismos suficientemente robustos para asegurar que la renovación del parque edificado no repercuta negativamente en inquilinos y hogares vulnerables**. Persisten lagunas en cuestiones clave como la protección frente a la subida de alquileres tras la rehabilitación, la prohibición efectiva de repercusiones de costes en rentas, la regulación de traslados temporales y la garantía de retorno.

También se detecta **falta de concreción en los instrumentos financieros** destinados a la población en situación de vulnerabilidad. Aunque el PNRE identifica fuentes de financiación públicas y privadas, no termina de definir los porcentajes de subvención, los modelos de cobertura económica o los canales simplificados para quienes tienen menos capacidad administrativa o digital.

Asimismo, persiste un riesgo importante relacionado con la capacidad de ejecución del sector. La distancia entre la tasa actual de rehabilitación y la requerida para cumplir los objetivos del PNRE es muy amplia y, aunque el plan engloba medidas de formación, industrialización y acompañamiento técnico, queda por desarrollar con mayor detalle cómo se afrontarán los cuellos de botella previsibles en mano de obra, coordinación administrativa y tiempos de tramitación. Esta posible brecha entre lo planificado y la capacidad operativa real podría comprometer la eficacia del plan si no se refuerza con medidas complementarias.

Oportunidades y potencial transformador

El borrador del PNRE abre una ventana de oportunidad extraordinaria para transformar el parque edificatorio y el modelo urbano español. La **renovación energética masiva** puede convertirse en una herramienta estructural para **reducir la pobreza energética, mejorar la salud pública, aumentar el confort y reducir** significativamente los **costes energéticos** de los hogares. También representa una oportunidad económica relevante para dinamizar la industria de la construcción, impulsar la industrialización del sector y generar empleo verde cualificado y estable. A nivel urbano, el enfoque de barrio y ciudad permite avanzar hacia entornos más resilientes, accesibles y sostenibles, reforzando el equilibrio territorial y la cohesión social.

Riesgos a considerar

Algunos riesgos merecen especial atención. El primero es la posibilidad de que la renovación energética, si no va acompañada de medidas firmes de protección, genere procesos de **desplazamiento o gentrificación verde** que agraven vulnerabilidad residencial. El segundo es que la **complejidad administrativa** continúe actuando como **barrera de acceso a las ayudas**, especialmente entre los hogares con menos recursos. El tercero es la desigual capacidad territorial para desplegar la estrategia, que podría generar **brechas entre comunidades autónomas y municipios**. Por último, existe el riesgo de una **ejecución insuficiente** si la oferta de profesionales cualificados no se adapta al ritmo de rehabilitación previsto.

Plazo de participación

Queremos hacer una última mención con respecto al plazo de participación que se ha establecido para la propuesta de consideraciones en la audiencia pública. Consideramos que el plazo propuesto es **insuficiente**, sobre todo siendo para un documento de tal envergadura en el que se recogen propuestas de diversos ámbitos. Dicho plazo merma la posibilidad de una participación amplia y bien fundamentada. Es por ello por lo que solicitamos que se tenga en consideración para futuras consultas o audiencias.

Conclusión

El borrador del PNRE es un documento ambicioso, técnicamente solvente y bien orientado, que sitúa a España en una posición sólida para abordar la transición energética del parque edificado. Sin embargo, su éxito dependerá de la capacidad para reforzar la dimensión social, garantizar la protección efectiva de los hogares vulnerables y de las personas inquilinas, simplificar los procedimientos de acceso a las ayudas y asegurar que el sector y las administraciones disponen de los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones previstas. Si estas áreas se fortalecen adecuadamente, el PNRE puede convertirse en una de las políticas públicas más transformadoras de las próximas décadas, combinando objetivos ambientales, sociales y económicos para avanzar hacia un modelo de habitabilidad más sostenible, saludable y justo.

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

Artículo:1.1.3.1. Ayudas públicas a edificios residenciales en el ámbito de la AGE

Borrador

Estas ayudas aumentarán cuando se trate de viviendas situadas en zonas de protección patrimonial, así como para viviendas vacías que se destinen a alquiler asequible. En la medida de lo posible, estas ayudas se buscarán y estarán alineadas con la mejora de la accesibilidad en aquellos edificios que la requieran.

Propuesta:

Estas ayudas aumentarán cuando se trate de viviendas situadas en zonas de protección patrimonial, así como para viviendas vacías que se destinen a alquiler asequible, **teniendo un precio inferior al 30% de los ingresos del hogar**. En la medida de lo posible, estas ayudas se buscarán y estarán alineadas con la mejora de la accesibilidad en aquellos edificios que la requieran.

Justificación

Se debe incluir un condicionamiento en precio de la renta en la adjudicación de las ayudas, con la finalidad de evitar que las ayudas a la rehabilitación de viviendas agraven la crisis de acceso a la vivienda.

Artículo:1.1.4.1.Fomento de la renovación energética a través del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Borrador

Se continuarán estudiando y desarrollando deducciones estatales y autonómicas en el IRPF, de aplicación a las renovaciones energéticas en edificios, buscando el establecimiento de un marco estable de deducciones, para estimular la realización de tales actuaciones y reducir el esfuerzo inversor del conjunto de la ciudadanía.

Propuesta:

Se continuarán estudiando y desarrollando deducciones estatales y autonómicas en el IRPF, de aplicación a las renovaciones energéticas en edificios, buscando el establecimiento de un marco estable de deducciones, para estimular la realización de tales actuaciones y **reducir el esfuerzo inversor del conjunto de la ciudadanía, y eximiendo totalmente a los hogares vulnerables del pago de IRPF derivado de incrementos patrimoniales asociados a obras de renovación**.

Justificación

La carga fiscal asociada a la renovación de viviendas puede suponer un gasto inasumible para hogares vulnerables. Para evitar barreras, los hogares vulnerables deben tener certeza de que las obras de rehabilitación de su vivienda no conllevarán ninguna carga fiscal adicional.

Artículo:1.1.5.1. Adaptación y refuerzo del marco jurídico vigente en relación con la renovación energética de viviendas alquiladas

Borrador

Desde la administración se va a continuar trabajando para realizar las modificaciones normativas que resulten necesarias con el fin de aumentar la protección y las garantías jurídicas, tanto de los inquilinos como de los propietarios, en los casos en que se produzcan renovaciones energéticas en viviendas en régimen de alquiler.

Para ello, se estudiará, entre otras actuaciones, la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos para establecer cláusulas que permitan prorrogas en los alquileres o limitación de las rentas, con el objetivo de que no se expulse a los inquilinos, especialmente en zonas tensionadas.

No obstante, para que exista un equilibrio justo de reparto de beneficios y obligaciones, también se continuará actuando en beneficio de los arrendadores, tal y como se viene realizando estos años con, por ejemplo, el posible aumento de rentas en zonas tensionadas cuando hay renovación energética con actuaciones que acrediten un 30% de ahorro en los 2 años anteriores a la celebración de un nuevo contrato, mediante las modificaciones introducidas la Ley de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Propuesta

Desde la administración se va a continuar trabajando para realizar las modificaciones normativas que resulten necesarias con el fin de aumentar la protección y las garantías jurídicas, tanto de los inquilinos como de los propietarios, en los casos en que se produzcan renovaciones energéticas en viviendas en régimen de alquiler.

Para ello, se estudiará, entre otras actuaciones, la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos para establecer cláusulas que permitan prorrogas en los alquileres o limitación de las rentas, con el objetivo de que no se expulse a los inquilinos, ~~especialmente en zonas tensionadas.~~

Dichas cláusulas no se limitarán a zonas tensionadas. Se procederá a la eliminación de los supuestos del artículo 17.6, por los que se podrá incrementar el precio de la renta en caso de la rehabilitación de viviendas en zonas tensionadas.

~~No obstante, para que exista un equilibrio justo de reparto de beneficios y obligaciones, también se continuará actuando en beneficio de los arrendadores, tal y como se viene realizando estos años con, por ejemplo,~~

~~el posible aumento de rentas en zonas tensionadas cuando hay renovación energética con actuaciones que acrediten un 30% de ahorro en los 2 años anteriores a la celebración de un nuevo contrato, mediante las modificaciones introducidas la Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.~~

Con motivo de la protección de las personas arrendadoras se creará un seguro público que cubra posibles deterioros de las actuaciones de rehabilitación en viviendas en régimen de alquiler por parte de las personas arrendatarias. Dicho seguro cubrirá actuaciones financiadas con fondos públicos y privados.

Justificación

Dicha limitación debe tener un carácter general en la ley de Arrendamientos Urbanos, pues su limitación a la declaración de zonas tensionadas solo agravará la dificultad de acceso a la vivienda, pues, de facto, hay muchos más municipios que cumplen con los requisitos para la declaración de zona tensionada, que los que se encuentran calificados como tal. En 2023, el 20% de los códigos postales de España cumplían requisitos de zonas tensionadas, englobando el 61,09% de los hogares¹. De este modo, dicha protección en el precio de las rentas debe tener un carácter integral.

La creación de un seguro público para la cobertura de posibles daños en viviendas arrendadas por parte de las personas inquilinas tiene el objetivo de proveer seguridad a los arrendadores a la hora de acometer actuaciones de rehabilitación.

¹ https://www.europapress.es/economia/noticia-mapa-zonas-tensionadas-espana-calle-calle-20230424125811.html#google_vignette

Artículo:1.1.5.2. Incentivos para facilitar la renovación energética en viviendas alquiladas

Borrador

La AGE estudiará el establecimiento de subvenciones directas para inquilinos afectados por rehabilitación energética cuyo objeto sea cubrir el posible incremento del alquiler derivado de la mejora del edificio (aquellas situaciones en las que el propietario repercute parte del coste). Dichas subvenciones quedarían supeditadas a que el inquilino permanezca en la vivienda después de la rehabilitación y que exista una mejora energética demostrable. Se podrá analizar la disponibilidad de distintas modalidades de ayuda como ayudas temporales o de larga duración, en función del perfil de renta del inquilino.

Además, se analizará el establecimiento de bonificaciones fiscales al arrendador condicionadas a la protección del inquilino, con el objeto de incentivar que los propietarios no repercutan los costes íntegros de la rehabilitación. Se analizará si este tipo de medida podría quedar condicionada al establecimiento de contratos para el reparto equitativo de beneficios y costes según los principios de la Directiva EPBD, que permitan garantizar que se mantienen los precios del alquiler tras la rehabilitación o se limita su incremento a un determinado porcentaje fijado previamente por la Administración.

Propuesta:

~~La AGE estudiará el establecimiento de subvenciones directas para inquilinos afectados por rehabilitación energética cuyo objeto sea cubrir el posible incremento del alquiler derivado de la mejora del edificio (aquellas situaciones en las que el propietario repercute parte del coste). Dichas subvenciones quedarían supeditadas a que el inquilino permanezca en la vivienda después de la rehabilitación y que exista una mejora energética demostrable. Se podrá analizar la disponibilidad de distintas modalidades de ayuda como ayudas temporales o de larga duración, en función del perfil de renta del inquilino.~~ Se establecerá una prohibición en la repercusión del precio de la rehabilitación energética de la vivienda en la cuantía del alquiler.

~~Además, se analizará el establecimiento de bonificaciones fiscales al arrendador condicionadas a la protección del inquilino.~~ Se establecerán bonificaciones fiscales para aquellos arrendadores que no sean considerados grandes tenedores y que no obtengan ingresos exclusivos del arrendamiento de bienes inmuebles, con el objeto de incentivar que los propietarios no repercutan los costes íntegros de la rehabilitación. Se analizará si este tipo de medida podría quedar condicionada al establecimiento de contratos para el reparto equitativo de beneficios y costes según los principios de la Directiva EPBD, que permitan garantizar que se mantienen los precios

Se estudiarán también líneas de ayudas para el traslado temporal y retorno con el objeto de apoyar a inquilinos que deban abandonar temporalmente la vivienda por la ejecución de obras. Estas ayudas podrían cubrir gastos de mudanza, estancia temporal, almacenamiento de muebles y retorno al hogar rehabilitado. La percepción de la ayuda estará condicionada a la garantía de retorno al mismo inmueble con condiciones justas.

Se analizará la viabilidad de incluir cláusulas de rentas máximas vinculadas a ayudas a la rehabilitación, para condicionar el acceso de los propietarios a fondos públicos a que no superen ciertos límites de alquiler, especialmente en zonas tensionadas.

del alquiler tras la rehabilitación o se limita su incremento a un determinado porcentaje fijado previamente por la Administración.

Se estudiarán también líneas de ayudas para el traslado temporal y retorno con el objeto de apoyar a inquilinos que deban abandonar temporalmente la vivienda por la ejecución de obras. Estas ayudas podrían cubrir gastos de mudanza, estancia temporal, almacenamiento de muebles y retorno al hogar rehabilitado. La percepción de la ayuda estará condicionada a la garantía de retorno al mismo inmueble con condiciones justas. ~~Se analizará la viabilidad de incluir cláusulas de rentas máximas vinculadas a ayudas a la rehabilitación, para condicionar el acceso de los propietarios a fondos públicos a que no superen ciertos límites de alquiler, especialmente en zonas tensionadas.~~

Se incluirán cláusulas en las ayudas a la rehabilitación para la prohibición del incremento de las rentas en aquellas viviendas rehabilitadas con fondos públicos.

Justificación

Se debe prohibir tanto por ley, como mediante el condicionamiento de las ayudas la subida de precios de los alquileres. En primer lugar, puesto que el propietario de la vivienda mediante la intervención de la rehabilitación obtiene un incremento patrimonial del que disfruta exclusivamente él; y en segundo lugar, por no agravar la situación de emergencia habitacional y que puedan surgir movimientos de contraposición a la ola de rehabilitación.

Artículo:1.1.5.3. Protección frente al desalojo causado por renovación energética

Borrador

Se analizará la creación de un fondo de garantía para evitar desalojos por rehabilitación con el objeto de proteger a los inquilinos de rentas bajas de posibles desahucios derivados de obras o subida del alquiler. Se prevé que este fondo se encuentre gestionado por servicios sociales o administraciones locales y su aplicación se encuentre vinculada a los mecanismos de resolución de conflictos o mediación vecinal.

Propuesta:

~~Se analizará la creación de un fondo de garantía para evitar desalojos por rehabilitación con el objeto de proteger a los inquilinos de rentas bajas de posibles desahucios derivados de obras o subida del alquiler. Se prevé que este fondo se encuentre gestionado por servicios sociales o administraciones locales y su aplicación se encuentre vinculada a los mecanismos de resolución de conflictos o mediación vecinal.~~

Justificación

Supresión íntegra por prohibición de darse las circunstancias de desalojo por rehabilitación conforme a la Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos incluida en el 1.1.5.1.

Artículo:1.1.5.4. Mecanismos de asesoramiento y mediación

Borrador

Aprovechando la red de oficinas utilizadas como ventanilla única, que se describe en la sección 7.1. Ventanillas únicas, se dispondrán mecanismos de asesoramiento y mediación legal para acompañar a los inquilinos y que conozcan sus derechos y puedan participar en procesos de rehabilitación.

Además, se analizará la creación de campañas de difusión y guías que permitan dar respuesta a la ciudadanía sobre las principales cuestiones en materia de ayudas para inquilinos, así como la publicación de plantillas de los instrumentos jurídicos clave en este campo como, por ejemplo, el contrato para el reparto equitativo de beneficios y costes entre el inquilino y el propietario.

Propuesta:

Aprovechando la red de oficinas utilizadas como ventanilla única, que se describe en la sección 7.1. Ventanillas únicas, se dispondrán mecanismos de asesoramiento y mediación legal para acompañar a los inquilinos y que conozcan sus derechos y puedan participar en procesos de rehabilitación.

Además, se analizará la creación de campañas de difusión y guías que permitan dar respuesta a la ciudadanía sobre las principales cuestiones en materia de ayudas para inquilinos, así como la publicación de plantillas de los instrumentos jurídicos clave en este campo ~~como, por ejemplo, el contrato para el reparto equitativo de beneficios y costes entre el inquilino y el propietario.~~

Justificación

No se deben repercutir gastos de la ejecución de actuaciones de rehabilitación a las personas arrendadoras, pues únicamente agravará la crisis de acceso a la vivienda, provocando expulsiones silenciosas de la población inquilina. Se debe prohibir la subida de precios tras las actuaciones de renovaciones energéticas tanto por ley como mediante el condicionamiento de la concesión de las ayudas.

Artículo:1.1.5.6. Fomento de la rehabilitación de viviendas vacías para que se destinen a alquiler social o asequible

Borrador

Con el objetivo de movilizar el parque de viviendas vacías y aumentar la oferta de vivienda en régimen de alquiler social o asequible, en el marco del PEV 2026-2030 se promoverá una línea específica de ayudas destinada a financiar la rehabilitación integral de viviendas desocupadas que se destinen a dicho fin durante un periodo mínimo de cinco años.

Las ayudas estarán orientadas prioritariamente a actuaciones de mejora de la eficiencia energética, pudiendo incluir asimismo intervenciones de accesibilidad, conservación y habitabilidad, con el fin de garantizar que las viviendas rehabilitadas alcancen condiciones adecuadas de sostenibilidad, seguridad y confort.

Podrán ser beneficiarios de esta línea de apoyo los propietarios individuales de viviendas vacías, las comunidades de propietarios y cooperativas, las entidades locales y empresas públicas de vivienda, así como las entidades del tercer sector y fundaciones que gestionen vivienda social o asequible.

Propuesta:

Con el objetivo de movilizar el parque de viviendas vacías y aumentar la oferta de vivienda en régimen de alquiler social o asequible, en el marco del PEV 2026-2030 se promoverá una línea específica de ayudas destinada a financiar la rehabilitación integral de viviendas desocupadas que se destinen a dicho fin durante un periodo mínimo **de diez años, para arrendadores no considerados grandes tenedores y veintiuno para arrendadores considerados grandes tenedores.** Las ayudas estarán orientadas prioritariamente a actuaciones de mejora de la eficiencia energética, pudiendo incluir asimismo intervenciones de accesibilidad, conservación y habitabilidad, con el fin de garantizar que las viviendas rehabilitadas alcancen condiciones adecuadas de sostenibilidad, seguridad y confort.

Podrán ser beneficiarios de esta línea de apoyo los propietarios individuales de viviendas vacías, las comunidades de propietarios y cooperativas, las entidades locales y empresas públicas de vivienda, así como las entidades del tercer sector y fundaciones que gestionen vivienda social o asequible.

<p>La concesión de la ayuda quedará condicionada a la inscripción en el Registro de la Propiedad de una nota marginal que determine el destino de la vivienda al alquiler social o asequible durante el plazo establecido, la cual deberá efectuarse una vez finalizadas las obras de rehabilitación.</p>	<p>La concesión de la ayuda quedará condicionada a la inscripción en el Registro de la Propiedad de una nota marginal que determine el destino de la vivienda al alquiler social o asequible durante el plazo establecido, la cual deberá efectuarse una vez finalizadas las obras de rehabilitación. Se realizarán inspecciones para garantizar que las viviendas se mantienen en régimen de alquiler social o asequible.</p>
<p>Justificación</p> <p>Se debe aumentar el periodo de permanencia de la vivienda en régimen de alquiler asequible, pues el propietario recibe un aumento del valor de la vivienda que destina a alquiler. A su vez, si solo permanece dicha vivienda un plazo de 5 años en el mercado de alquiler asequible, no se produce un retorno social de la ayuda con la que se ha rehabilitado la vivienda. En el caso de grandes tenedores se debe ampliar más el plazo de permanencia pues poseen una mayor cartera de viviendas y mayores ingresos de estas. De este modo se garantiza en mayor medida el uso social de la vivienda y se desincentivan usos especulativos de ellas.</p>	

<p>Artículo:1.1.6.1. Adaptación y mejora del certificado de eficiencia energética de los edificios (CEE)</p>	
<p>Borrador</p> <p>Desde la Administración se va a continuar trabajando para realizar las modificaciones normativas que mejoren y complementen el sistema de certificación energética de los edificios con el objeto de mejorar la homogeneidad y precisión de las evaluaciones, y, con ello, aumentar la fiabilidad de la información que se obtiene de estas.</p> <p>En concreto, ya se han llevado a cabo actuaciones en esta línea con la aprobación del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética</p>	<p>Propuesta:</p> <p>Desde la Administración se va a continuar trabajando para realizar las modificaciones normativas que mejoren y complementen el sistema de certificación energética de los edificios con el objeto de mejorar la homogeneidad y precisión de las evaluaciones, y, con ello, aumentar la fiabilidad de la información que se obtiene de estas.</p> <p>En concreto, ya se han llevado a cabo actuaciones en esta línea con la aprobación del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética</p>

de los edificios que, entre otros aspectos, realizaba una actualización del CEE, aumentando su ámbito de aplicación, mejorando el procedimiento de cálculo, vinculando determinados incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro previsto o logrado, e, introduciendo nuevas obligaciones, por ejemplo, a las empresas inmobiliarias, para que muestren el CEEE de los inmuebles en venta o alquiler.

De manera adicional, actualmente se está trabajando en una modificación del citado real decreto por parte del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que introduzca las nuevas obligaciones y exigencias establecidas en la EPBD, y que se encuentra en las primeras fases de tramitación.

de los edificios que, entre otros aspectos, realizaba una actualización del CEE, aumentando su ámbito de aplicación, mejorando el procedimiento de cálculo, vinculando determinados incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro previsto o logrado, e, introduciendo nuevas obligaciones, por ejemplo, a las empresas inmobiliarias, para que muestren el CEEE de los inmuebles en venta o alquiler.

De manera adicional, actualmente se está trabajando en una modificación del citado real decreto por parte del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que introduzca las nuevas obligaciones y exigencias establecidas en la EPBD, y que se encuentra en las primeras fases de tramitación.

Desde la AGE se realizará una labor de vigilancia efectiva de la correcta tramitación de los CEE y una labor de sanción en aquellas ocasiones en las que no se presente el CEE en anuncios, contratos de compra-venta, arrendamientos o tasaciones, con la finalidad de proveer información de calidad y fidedigna a las personas consumidoras.

Justificación

La presentación de los CEE lleva siendo obligatoria desde 2013, pero su falta de presentación a las personas consumidoras por parte de portales y agencias inmobiliarias ha sido causada, en parte, por la falta de labor de vigilancia por parte de las administraciones competentes. De este modo, se debe de realizar una labor de vigilancia en cuanto a la presentación, pero también en la propia tramitación. Así, se evitará que se provea a las personas consumidoras información errónea en relación a las características energéticas de la vivienda que pretende habitar.

Artículo: 2.1.1.1. Ayudas financieras específicas para hogares vulnerables

Borrador

El diseño de esta medida se fundamenta en el principio de reforzar la intensidad de las ayudas destinadas a la rehabilitación energética cuando los beneficiarios sean hogares vulnerables, de manera que puedan superar las barreras económicas que habitualmente impiden acometer actuaciones de envergadura.

En este ámbito, se podrán considerar como prioritarios, entre otros, los colectivos con bajos ingresos, perceptores del Ingreso Mínimo Vital o del bono social, familias monoparentales, personas mayores de 65 años, personas con discapacidad, electrodependientes o residentes en viviendas con deficiencias graves de habitabilidad como humedades, falta de aislamiento o ventilación deficiente.

Desde las distintas administraciones, en función de su ámbito de competencia, se impulsarán programas exclusivos para hogares vulnerables, con niveles de ayuda superiores a los de la población general. Estas ayudas incluirán mecanismos de abono directo al contratista para eliminar barreras de liquidez, así como la cobertura de costes asociados como proyectos técnicos, certificados energéticos o gestión comunitaria.

Propuesta:

El diseño de esta medida se fundamenta en el principio de reforzar la intensidad de las ayudas destinadas a la rehabilitación energética cuando los beneficiarios sean hogares vulnerables, de manera que puedan superar las barreras económicas que habitualmente impiden acometer actuaciones de envergadura.

En este ámbito, se podrán considerar como prioritarios, entre otros, hogares cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad, de una familia numerosa de categoría general o de una familia monoparental con un hijo/a menor a cargo y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33% y familias monoparentales con más de un hijo/a menor a cargo. Además, se priorizarán hogares perceptores del Ingreso Mínimo Vital o del bono social, electrodependientes o residentes en viviendas con deficiencias graves de habitabilidad como humedades, falta de aislamiento o ventilación deficiente.

Desde las distintas administraciones, en función de su ámbito de competencia, se impulsarán programas exclusivos para hogares vulnerables, con niveles de ayuda superiores a los de la población general con cuantías del 100% del coste de la intervención y anticipos. Estas ayudas incluirán mecanismos de abono directo al contratista para eliminar barreras de liquidez, así como la cobertura de costes asociados como proyectos técnicos, certificados energéticos o gestión comunitaria.

Justificación

Debe establecerse una definición precisa de los hogares de bajos ingresos. Asimismo, los solicitantes de asilo han de ser reconocidos como grupo vulnerable.

Artículo:2.1.1.2. Incentivos fiscales diferenciados para hogares vulnerables

Borrador

En el ámbito del IRPF, se propone analizar la ampliación y el refuerzo de las deducciones fiscales vinculadas a las obras de mejora de la eficiencia energética en la vivienda habitual, con especial atención a los contribuyentes en situación de vulnerabilidad socioeconómica. El objetivo es aplicar un tratamiento fiscal diferenciado, que permita incrementar los porcentajes de deducción para estos hogares y favorecer así su acceso a la rehabilitación. Asimismo, se llevará a cabo una evaluación de la integración de las subvenciones públicas concedidas para la renovación energética de edificios, con el fin de que estas ayudas no computen a efectos fiscales y no generen cargas adicionales en el impuesto. En lo relativo al IBI, se evaluará la implantación de sistemas que permitan a los ayuntamientos aplicar bonificaciones específicas a los inmuebles rehabilitados ocupados por hogares en situación de pobreza energética. De este modo, se reduciría la carga fiscal posterior a la inversión, evitando que el pago del impuesto suponga una barrera añadida y favoreciendo que estas familias puedan acceder en igualdad de condiciones a los programas de rehabilitación energética.

Propuesta:

En el ámbito del IRPF, se propone analizar la ampliación y el refuerzo de las deducciones fiscales vinculadas a las obras de mejora de la eficiencia energética en la vivienda habitual, con especial atención a los contribuyentes en situación de vulnerabilidad socioeconómica, entre otros, hogares cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad, de una familia numerosa de categoría general o de una familia monoparental con un hijo/a menor a cargo y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33% y familias monoparentales con más de un hijo/a menor a cargo. Además, se priorizarán hogares perceptores del Ingreso Mínimo Vital o del bono social. El objetivo es aplicar un tratamiento fiscal diferenciado, que permita incrementar los porcentajes de deducción al 100% para estos hogares y favorecer así su acceso a la rehabilitación. Asimismo, se llevará a cabo una evaluación de la integración de las subvenciones públicas concedidas para la renovación energética de edificios, con el fin de que estas ayudas no computen a efectos fiscales y no generen cargas adicionales en el impuesto.

	<p>En lo relativo al IBI, se evaluará la implantación de sistemas que permitan a los ayuntamientos aplicar bonificaciones específicas a los inmuebles rehabilitados ocupados por hogares en situación de pobreza energética. De este modo, se reduciría la carga se deberá evitar un aumento de carga fiscal posterior a la inversión, evitando que el pago del impuesto suponga una barrera añadida y favoreciendo que estas familias puedan acceder en igualdad de condiciones a los programas de rehabilitación energética.</p>
--	---

Justificación

La carga fiscal asociada a la renovación de viviendas es gasto inasumible para hogares vulnerables. Para evitar barreras, los hogares vulnerables deben tener certeza de que las obras de rehabilitación de su vivienda no detonarán ninguna carga fiscal adicional.

Artículo: 2.1.1.5. Impulso a la creación de una red de refugios climáticos

Borrador

Se analizará y fomentará la estructuración de una red de refugios climáticos puestos a disposición de la ciudadanía, especialmente orientada a aquellos consumidores vulnerables que, al no tener acceso a equipos de refrigeración ni poder hacer frente a los costes energéticos asociados a eventos extremos, sufren en mayor medida sus efectos.

Propuesta:

Se analizará y fomentará la estructuración de una red de refugios climáticos puestos a disposición de la ciudadanía, especialmente orientada a aquellos consumidores vulnerables que, al no tener acceso a equipos de refrigeración ni poder hacer frente a los costes energéticos asociados a eventos extremos, sufren en mayor medida sus efectos. De este modo, se priorizará la creación de dichos refugios climáticos en barrios vulnerables.

Justificación

Los refugios climáticos deben de estar situados principalmente en barrios vulnerables, dado que son en los que los habitantes tienen las viviendas con peores condiciones energéticas, menor capacidad de climatizar la vivienda y acometer actuaciones de rehabilitación. Además de este modo se conseguirá mitigar la injusticia espacial en las ciudades en relación al acceso a recursos.

Artículo: 2.1.2.2. Refuerzo de la red de ventanillas únicas

Borrador

El refuerzo de la red de oficinas de rehabilitación o ventanillas únicas constituye la piedra angular de esta modalidad. Tal y como se describe en la sección 7.1, estas oficinas actúan como puntos de información, asesoramiento y gestión en procesos de rehabilitación energética. Para los hogares vulnerables, su papel resulta aún más esencial, ya que permiten superar barreras como la falta de información, las dificultades administrativas o la imposibilidad de afrontar trámites digitales.

Se prevé que estas oficinas amplíen su alcance con servicios específicos para consumidores vulnerables, que incluyan atención presencial personalizada, acompañamiento activo durante todo el proceso y un seguimiento posterior de las actuaciones. Asimismo, estas oficinas podrán colaborar estrechamente con los servicios sociales locales para identificar de manera temprana a los hogares en situación de pobreza energética, garantizando que las ayudas y programas lleguen a quienes más lo necesitan.

La consolidación de esta red, con presencia tanto en áreas urbanas como rurales, permitirá reducir las desigualdades territoriales en el acceso a la rehabilitación energética. De este modo, las oficinas no solo facilitarán la tramitación técnica y financiera, sino que se convertirán en un instrumento de inclusión social, asegurando que la transición energética beneficie de manera prioritaria a los colectivos más desfavorecidos.

Propuesta:

El refuerzo de la red de oficinas de rehabilitación o ventanillas únicas constituye la piedra angular de esta modalidad. Tal y como se describe en la sección 7.1, estas oficinas actúan como puntos de información, asesoramiento y gestión en procesos de rehabilitación energética. Para los hogares vulnerables, su papel resulta aún más esencial, ya que permiten superar barreras como la falta de información, las dificultades administrativas o la imposibilidad de afrontar trámites digitales.

Se prevé que estas oficinas amplíen su alcance con servicios específicos para consumidores vulnerables, que incluyan atención presencial personalizada, acompañamiento activo durante todo el proceso y un seguimiento posterior de las actuaciones. Asimismo, estas oficinas podrán colaborar estrechamente con los servicios sociales locales para identificar de manera temprana a los hogares en situación de pobreza energética, garantizando que las ayudas y programas lleguen a quienes más lo necesitan. **Además, se creará la figura de "dinamizadores de rehabilitación" los cuales se encargarán de facilitar los procesos de toma de decisiones en las comunidades de propietarios.**

La consolidación de esta red, con presencia tanto en áreas urbanas como rurales, permitirá reducir las desigualdades territoriales en el acceso a la rehabilitación energética. De este modo, las oficinas no solo facilitarán la tramitación técnica y financiera, sino que se convertirán en un instrumento de inclusión social, asegurando que la

	transición energética beneficie de manera prioritaria a los colectivos más desfavorecidos.
<p>Justificación</p> <p>Es necesaria la creación de la figura de dinamizadores de rehabilitación con la finalidad de encargarse de facilitar los procesos de toma de decisiones en las comunidades de propietarios. En ocasiones hay comunidades que tienen poca cohesión y que la aprobación de estas medidas conlleva un seguimiento para la participación en las reuniones de propietarios. De este modo, estas personas se encargarían de realizar dicho seguimiento, asesorar y facilitar la toma de decisiones en la comunidad de propietarios.</p>	