

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

22617 *Real Decreto 928/2026, de 28 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones destinadas a la financiación de los contratos de concesión de obra para la promoción de vivienda destinada al alquiler asequible licitados por CASA 47 Entidad Pública Empresarial en el marco del Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.*

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, de conformidad con el Real Decreto 829/2023, de 20 de noviembre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales, y el Real Decreto 208/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, es el departamento encargado de la propuesta y ejecución de la política del Gobierno, relativa al acceso a la vivienda, suelo y arquitectura, innovación, calidad y sostenibilidad de la edificación y de las políticas de desarrollo urbano sostenible que implementen la Agenda 2030 y las Agendas Urbanas internacionales en el ámbito estatal, así como la planificación y programación de las correspondientes inversiones relativas a las mismas.

En el contexto actual, caracterizado por una insuficiencia estructural de oferta y tensiones en el mercado residencial, la política de vivienda del Ministerio se orienta al reconocimiento de la vivienda como quinto pilar del Estado del Bienestar. Dicho reconocimiento queda patente en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 diseñado por el Ministerio, que desarrolla las líneas estratégicas establecidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y recoge que «la vivienda se incorpora, junto a la sanidad, la educación, las pensiones y los servicios sociales, como pilar fundamental del Estado del Bienestar. Reconocimiento de la vivienda como quinto pilar que implica no solo tutelar su función social evitando la especulación, sino también construir un parque público de vivienda permanente, patrimonio de toda la ciudadanía, que aloje tanto a la generación presente como a la futura. Solo de este modo podrá sostenerse un modelo de vivienda que garantice la cohesión social, la igualdad de oportunidades, la igualdad de género, y la dignidad de todas las personas».

Asimismo, señala que: «más de una década de parálisis en la construcción tras la crisis inmobiliaria, agravada por el aumento de los costes de materiales y la escasez de mano de obra cualificada y de suelo finalista, junto a un crecimiento poblacional que ha llevado a España a superar por primera vez en la historia los 49,5 millones de habitantes, ha generado un déficit estructural de vivienda que alcanza, según el Banco de España, más de 400.000 unidades. El desequilibrio entre oferta y demanda es estructural, no coyuntural, porque arrastra un déficit heredado desde 2008 que obliga a redoblar esfuerzos: cubrir las necesidades actuales y a la vez compensar la producción no realizada en el pasado».

Se advierte además que: «esta debilidad del parque público hace que no opere como un instrumento efectivo para evitar el crecimiento de los precios producido en gran medida por las dinámicas de crecimiento poblacional y de creación de nuevos hogares. A cierre de 2025, el precio medio nacional alcanzó los 2.230,0 €/m², el valor nominal más alto de la serie histórica desde 1995, con un incremento interanual del 13,1 % y 128,6 euros por encima del máximo registrado en el primer trimestre de 2008 (2.101,4 €/m²), si bien, si se ajusta por la inflación, el precio medio real sigue estando más de un 20 % por debajo del registrado durante la burbuja inmobiliaria. Este aumento está siendo impulsado especialmente por Cantabria (16,7 %), Madrid (15,8 %), Comunidad Valenciana (15,8 %) y Baleares (14,9 %), si bien, puede destacarse que en 10 comunidades autónomas no se han alcanzado los niveles de la burbuja inmobiliaria ni

quiera en términos nominales. En todo caso, el resultado de estas dinámicas ha producido en los últimos años una fuerte sobrecarga de los hogares al pago de la vivienda que han alimentado una creciente fragmentación social y territorial, pudiendo destacarse que, en el caso del alquiler a precio de mercado, el 42,1 % de los hogares destinaba en 2017 más del 40 % al pago de la renta. Pese a haberse reducido este porcentaje hasta el 26,8 % según los últimos datos de Eurostat del año 2025, aún estamos por encima de la media europea situada en el entorno del 19 %».

Esta situación se reproduce en términos similares en la generalidad de los Estados miembros de la Unión Europea, por lo que en el ámbito comunitario el Parlamento Europeo, en su Resolución de 21 de enero de 2021 sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, encomendó a la Comisión y a los Estados miembros el reconocimiento de la vivienda como un derecho humano fundamental, y su materialización mediante las disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna.

Así, atendiendo al mandato indicado, la Comisión Europea presentó en diciembre de 2025 el Plan Europeo de Vivienda Asequible, que contiene una serie de medidas concretas para ayudar a abordar las causas estructurales de la crisis de la vivienda, que como se señala en el mismo, afecta cada vez más a un segmento más amplio de la sociedad, ya que un número creciente de hogares con ingresos medios tiene dificultades para acceder a una vivienda asequible.

El plan introduce cambios relevantes para facilitar la inversión pública en vivienda asequible. En particular, la revisión de la Decisión sobre los Servicios de Interés Económico General (SIEG), para incluir expresamente una nueva categoría, como es la vivienda asequible, entre las categorías que pueden acogerse a la exención de notificación sin un umbral máximo de compensación, siempre que se cumplan las condiciones de la Decisión, incluida la prohibición de sobrecompensación, facilitando de este modo a los Estados miembros mantener sus actuales programas de vivienda social, y al mismo tiempo crear programas de vivienda asequible para otro grupo de destinatarios.

Así, la Decisión (UE) 2025/2630 de la Comisión Europea, de 16 de diciembre de 2025, relativa a la aplicación del artículo 106.2 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general y por la que se deroga la Decisión 2012/21/UE, ya contempla los Servicios de Interés Económico General (SIEG) de vivienda asequible, señalando que «la asequibilidad de la vivienda se ha convertido en un problema importante en muchos Estados miembros, que no solo afecta a los hogares desfavorecidos o a los grupos sociales menos favorecidos, sino también a los grupos de renta media, con un número creciente de personas que se enfrentan a dificultades para conseguir una vivienda de calidad a un precio asequible».

En este marco normativo, estatal y comunitario, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, entre otras medidas y con objeto de incrementar el parque de viviendas en alquiler a precios asequibles y facilitar el acceso a una vivienda digna y de calidad a las familias o unidades de convivencia, está impulsando desde hace varios años el Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible, que se encuentra dirigido a un amplio sector de la población.

Para ello el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana cuenta con CASA 47 Entidad Pública Empresarial, organismo público adscrito al departamento, que se ha configurado como el instrumento clave para conseguir movilizar, incrementar y proteger el parque público estatal de vivienda, actuando como entidad de vivienda del Estado, mediante el desarrollo urbanístico de suelo residencial, la ejecución de actuaciones de edificación y promoción de vivienda en dichos ámbitos, así como la gestión en régimen de arrendamiento asequible de las viviendas resultantes y de las procedentes de las distintas entidades de la Administración General del Estado que están siendo objeto de traspaso a CASA 47 Entidad Pública Empresarial con dicho fin.

Así, con fecha 10 de noviembre de 2022, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, actual Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, actualmente CASA 47 Entidad Pública Empresarial, suscribieron el convenio para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social, cuyo objeto es establecer el marco de colaboración entre ambas partes para la promoción del alquiler asequible o social para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en ámbitos territoriales en los que exista un mayor desajuste entre la evolución de los precios de la vivienda y las posibilidades de acceder a una vivienda atendiendo a las características locales del mercado del alquiler, en contextos caracterizados por la insuficiencia de oferta de vivienda a precios asequibles o sociales para atender la demanda de vivienda existente, correspondiendo al Ministerio la financiación de las actuaciones y a CASA 47 Entidad Pública Empresarial su ejecución, de manera directa, o mediante fórmulas de colaboración público-privada, necesarias para abordar la edificación y gestión de vivienda asequible de las actuaciones adscritas al ritmo previsto.

El Programa de Actuación para la ejecución de las actuaciones previstas en el convenio, contempla en la actualidad la adscripción de actuaciones a lo largo del territorio nacional que cumplen con dicha situación de desequilibrio descrita, en su mayoría en suelo de titularidad de CASA 47 Entidad Pública Empresarial, pero también puestos a disposición por otras Administraciones Públicas, que se encuentran en distintas fases de desarrollo.

De conformidad con los estudios de viabilidad elaborados, se ha previsto una aportación pública máxima de 201.700.000 euros en forma de subvenciones para la financiación de fórmulas de colaboración público-privada para la ejecución de 29 actuaciones adscritas al Plan, con capacidad para albergar en torno a 2.425 viviendas, por lo que se ha asignado una partida con dicho fin en el Programa.

En lo que a la colaboración público-privada se refiere, el Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio, ha incorporado en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, mediante la disposición adicional quincuagésima séptima, un régimen jurídico específico para los contratos de concesión de obra destinados a la promoción de vivienda social o a precio asequible en suelo o inmuebles de titularidad pública, con objeto de promover la utilización de dichos contratos por las Administraciones Públicas, al flexibilizar el régimen jurídico del contrato y ampliar el plazo máximo de duración de los mismos hasta 80 años.

Así, se señala en la parte expositiva del citado real decreto-ley que «Este nuevo régimen permitirá promover viviendas sociales o a precio asequible en suelo o inmuebles de titularidad pública con mucha mayor eficacia y facilidad, contribuyendo así a que el parque público de vivienda pueda crecer a un mayor ritmo. Todo ello en un contexto de incremento de los precios de la vivienda, y de un parque público de vivienda de tamaño inferior al que es necesario».

Asimismo, se establece que la modificación operada «permite facilitar la utilización de un tipo de contrato esencial para el incremento del parque de vivienda pública asequible, y para el caso estatal, facilitar la labor de la entidad pública estatal de vivienda, CASA 47 Entidad Pública Empresarial, a la hora de cumplir con su cometido de ofrecer a la ciudadanía un gran parque estatal de vivienda asequible».

Tras dicha reforma legal, el modelo concesional se ha configurado como el medio idóneo para instrumentar la necesaria colaboración público-privada, por lo que CASA 47 Entidad Pública Empresarial tiene prevista la licitación de contratos de concesión de obra para la promoción y gestión de viviendas en régimen de alquiler asequible en varias actuaciones adscritas al plan, correspondiendo a las concesionarias la construcción de los edificios de viviendas, su mantenimiento y conservación, a cambio de su explotación, mediante su gestión en régimen de arrendamiento asequible.

Estas actuaciones en materia de vivienda en régimen de alquiler asequible presentan una característica económica esencial, derivada de la propia finalidad social que justifica la intervención pública, consistente en la limitación de las rentas de los arrendamientos, que minora por tanto los ingresos derivados de su explotación. Ello determina que, en condiciones normales de mercado, los rendimientos obtenidos no resulten suficientes, ni para la recuperación de la inversión realizada, ni para asegurar una rentabilidad razonable del operador económico.

Así, tal y como se deduce de los estudios de viabilidad elaborados, resulta necesaria la participación de CASA 47 Entidad Pública Empresarial en la financiación de los contratos, mediante aportaciones en forma de subvenciones dirigidas a la financiación de la construcción de las obras de edificación en los términos previstos en el artículo 265 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, tal y como se dispone en el mismo, en atención al fin público o interés general de las actuaciones objeto del contrato, como es en este caso, el necesario y urgente incremento del parque público estatal de vivienda, de carácter estructural y permanente, para poner a disposición de la ciudadanía viviendas en régimen de alquiler asequible, y todo ello sin perjuicio de garantizar la asunción por la concesionaria del riesgo operacional en los términos del artículo 14.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, en el sentido de que las ayudas previstas no eliminan la exposición de la concesionaria a las incertidumbres de demanda y disponibilidad del mercado.

Por ello, este real decreto tiene por objeto la regulación de la concesión directa de subvenciones a las adjudicatarias de los contratos de concesión de obra, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como el artículo 67 de su reglamento, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, que establece que podrán concederse de forma directa y con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública.

Asimismo, este real decreto tiene por objeto el reconocimiento de las actuaciones previstas como Servicio de Interés Económico General (en adelante, SIEG) de vivienda asequible, al constatar la existencia de un fallo de mercado que impide a los hogares de rentas medias acceder a una vivienda en condiciones asequibles, así como la habilitación y regulación del encargo de gestión del servicio, en los términos establecidos en el artículo 4 de la Decisión (UE) 2025/2630 de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025.

Las subvenciones previstas reúnen los requisitos establecidos en la citada decisión, en particular, del apartado 2 del anexo relativo a los SIEG de vivienda asequible, para que las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a las empresas encargadas de la gestión de los servicios de interés económico general se consideren compatibles con el mercado interior y estén exentas de la obligación de notificación establecida en el artículo 108, apartado 3, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

En definitiva, queda justificado el interés público, social y económico de las actuaciones proyectadas, vinculadas directamente a la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, a la cohesión social y a la corrección de las tensiones del mercado residencial orientadas a la promoción de vivienda en régimen de alquiler asequible, en un contexto de insuficiencia de oferta y de dificultad de acceso a la vivienda para amplias capas de la población, lo que justifica la concesión de las subvenciones aquí recogidas.

Asimismo, toda vez que la ayuda se encuentra indisolublemente unida a la condición de adjudicataria del contrato de concesión de obra, articulándose el procedimiento de concesión de las subvenciones en el propio procedimiento de contratación pública, y quedando garantizados, por tanto, los principios de publicidad, concurrencia e igualdad, no cabe aplicar los mecanismos de convocatoria pública independiente.

La línea de subvenciones regulada en este real decreto no se encuentra expresamente recogida en el Plan Estratégico de Subvenciones del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana 2025-2027, aprobado por Orden de 25 de marzo de 2025.

No obstante, su establecimiento responde a la necesidad urgente de incrementar el parque de vivienda en régimen de alquiler asequible mediante la promoción, construcción y explotación de viviendas sobre suelos de titularidad pública. La medida resulta coherente con los objetivos generales de la política estatal de vivienda y, en particular, con las actuaciones orientadas a facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada mediante el aumento de la oferta de vivienda asequible.

Se considera que esta norma se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, particularmente a los de necesidad y eficacia, al encontrarse justificada por las razones del interés público, económico y social mencionadas, y resultar el instrumento más adecuado para la consecución de los objetivos previstos en la regulación, adecuado para garantizar la viabilidad del modelo concesional y la consecución del interés general perseguido; al principio de proporcionalidad, en tanto que no afecta a los derechos y obligaciones generales de la ciudadanía y las obligaciones que se imponen a las beneficiarias son las imprescindibles para asegurar el cumplimiento de su finalidad y se corresponden con las establecidas de modo general en la normativa general de subvenciones. Asimismo, responde al de seguridad jurídica, ya que la norma contempla las garantías necesarias para la adecuada ejecución de las subvenciones en ella previstas, de conformidad con la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre; y al de eficiencia, al evitar cargas administrativas superfluas y racionalizar la gestión de los recursos públicos. Asimismo, responde al principio de transparencia, toda vez que la necesidad de la propuesta y sus objetivos constan de manera clara y explícita en este preámbulo y en la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que es accesible a la ciudadanía a través del Portal de la Transparencia, al posibilitarse la participación de los potenciales destinatarios durante la tramitación de este real decreto, a través de la realización del trámite de audiencia e información pública.

Se ha solicitado autorización para la tramitación administrativa urgente del proyecto de real decreto, prevista en el artículo 27.1.b) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que ha sido acordada por el Consejo de Ministros en sesión de fecha 28 de julio de 2026.

La urgencia se fundamenta en las circunstancias de interés público, económico y social que hacen necesaria la aprobación de la norma, al resultar imprescindible garantizar la inmediata puesta en marcha de las actuaciones previstas en el Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible y acelerar la respuesta pública ante las actuales dificultades de acceso a la vivienda. La tramitación ordinaria podría comprometer el calendario de ejecución de las actuaciones programadas y retrasar significativamente la incorporación al parque público estatal de un número relevante de viviendas destinadas al alquiler asequible, con el consiguiente perjuicio para el interés general.

Ello es debido a que CASA 47 Entidad Pública Empresarial tiene prevista la licitación de diversos contratos de concesión de obra cuya viabilidad económica requería incorporar aportaciones públicas destinadas a cofinanciar las inversiones. La aprobación del real decreto constituye, por tanto, una condición previa para configurar los procedimientos de contratación con la financiación necesaria y con un marco jurídico definido para las compensaciones vinculadas a la prestación del servicio de interés económico general de vivienda asequible.

La demora en la aprobación de esta regulación habría impedido incorporar las subvenciones a las licitaciones previstas en los términos programados, trasladando el retraso a la adjudicación de los contratos, al inicio de las obras y a la posterior disponibilidad de las viviendas. Por ello, la duración de la tramitación ordinaria podía comprometer el calendario de ejecución de las actuaciones y prolongar la falta de una oferta suficiente de alquiler asequible. La necesidad de acelerar la aprobación responde,

así, a la conexión directa entre la disponibilidad del marco regulador de las ayudas y la ejecución efectiva de las inversiones.

En estas circunstancias, la tramitación urgente se ha considerado necesaria y proporcionada para reducir el tiempo requerido para aprobar la norma y evitar que su tramitación demorase el despliegue de las actuaciones. La aplicación de esta vía permite agilizar el procedimiento de elaboración con los efectos previstos legalmente, manteniendo las exigencias sustantivas relativas a la contratación, la concesión y justificación de las subvenciones y el control de las compensaciones por la prestación del servicio público.

Este real decreto se dicta en el ejercicio de las competencias constitucionalmente reservadas al Estado y, en concreto, al amparo del artículo 149.1 de la Constitución Española, en sus disposiciones: 1.^a que regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, como el derecho de propiedad de la vivienda y el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; y 13.^a, que establece la competencia en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana, con el informe del Ministerio de Hacienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 27 de octubre de 2026,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este real decreto tiene por objeto autorizar y regular la concesión directa de subvenciones, con carácter excepcional y por razones de interés público, social y económico, para la financiación de las actuaciones previstas en los contratos de concesión de obras para la promoción de vivienda y su explotación en régimen de alquiler asequible, que serán objeto de licitación por CASA 47 Entidad Pública Empresarial, en el marco del Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

2. Además, la concesión de subvenciones persigue la finalidad de permitir utilizar un régimen jurídico específico para los contratos de concesión de obra destinados a promover viviendas sociales o a precio asequible en suelo o inmuebles de titularidad pública con mayor eficacia y facilidad de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional quincuagésima séptima de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, contribuyendo así a que el parque público de vivienda pueda crecer a un mayor ritmo y asumir en igual proporción la demanda actual.

3. Estas subvenciones se conceden de forma directa en aplicación de lo previsto en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y del artículo 67 de su reglamento, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por concurrir razones de interés público, social y económico.

4. Asimismo, este real decreto tiene por objeto reconocer las actuaciones previstas como Servicio de Interés Económico General (en adelante, SIEG) de vivienda asequible, y habilitar y regular los términos del encargo de gestión del SIEG de vivienda asequible a los operadores económicos que resulten adjudicatarios de los contratos de concesión de obra, en los términos establecidos en el artículo 4 de la Decisión (UE) 2025/2630 de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025, relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 106, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general y por la que se deroga la Decisión 2012/21/UE.

Artículo 2. *Régimen jurídico aplicable.*

Las subvenciones que se concedan se regirán por lo establecido particularmente en este real decreto, en los pliegos de condiciones que rigen la licitación de los contratos de concesión de obra y en la resolución de adjudicación de cada contrato de concesión; la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y su reglamento de desarrollo, salvo en lo que afecte a los principios de publicidad y concurrencia; la Decisión (UE) 2025/2630 de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público; la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; así como las restantes disposiciones legales o reglamentarias, de derecho interno y de la Unión Europea que resulten de aplicación.

Artículo 3. *Personas beneficiarias.*

1. Tendrán la condición de beneficiarias, a los efectos del artículo 11.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, las personas físicas o jurídicas que resulten adjudicatarias de los contratos de concesión de obras para la promoción de vivienda y su explotación en régimen de alquiler asequible licitados por CASA 47 Entidad Pública Empresarial para la realización de las actuaciones previstas en el artículo 1, y, por tanto, prestadores de los SIEG de vivienda asequible, de conformidad con el encargo previsto en este real decreto.

2. Las personas beneficiarias deberán cumplir los requisitos del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y acreditarlos conforme a los artículos 18 a 29 de su reglamento de desarrollo.

3. La participación en la licitación conllevará la autorización del solicitante para que el órgano concedente obtenga de forma directa la acreditación de la circunstancia de estar al corriente de las obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, a través de certificados electrónicos, en cuyo caso el solicitante no deberá aportar las correspondientes certificaciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.4 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. No obstante, el solicitante podrá denegar expresamente el consentimiento, debiendo aportar entonces las certificaciones correspondientes.

Artículo 4. *Concedente de las subvenciones.*

Se habilita a CASA 47 Entidad Pública Empresarial para la concesión de las subvenciones previstas en este real decreto. Será competente para acordar la resolución de la concesión de cada subvención, en los términos previstos en el artículo 7, el Consejo Rector de CASA 47 Entidad Pública Empresarial, de conformidad con las atribuciones que tiene conferidas en virtud del Estatuto de la Entidad, aprobado por el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre.

Artículo 5. *Cuantía y financiación.*

1. El importe global máximo de las subvenciones que podrán concederse al amparo de este real decreto será de 201.700.000 euros. Dicho importe ha sido íntegramente transferido por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a CASA 47 Entidad Pública Empresarial, a través de las partidas presupuestarias 17.09.261N.871 «SEPEs. (Plan de viviendas para el alquiler asequible)» y 25.09.261N.871 «SEPEs. (Plan de viviendas para el alquiler asequible)», en los ejercicios 2021 a 2026, para la financiación de las actuaciones objeto del Convenio de 10 de noviembre de 2022 para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (PVAA), y asignado a las actuaciones objeto de este real decreto mediante Acuerdo de 15 de julio de 2026 de la Comisión de Seguimiento del convenio.

Este importe será distribuido entre los contratos de concesión de obra previstos en las actuaciones adscritas al Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible.

2. El importe máximo de la subvención de cada contrato de concesión se corresponderá con el importe que iguale a cero el valor actual neto de los flujos de caja del proyecto al término del plazo concesional, con un límite de sesenta años, considerando la inversión necesaria, los ingresos de explotación calculados con las rentas máximas del artículo 6 y su actualización, y los costes de explotación, conservación y reinversión. Los licitadores podrán ofertar una subvención inferior, que será valorada como criterio de adjudicación, de conformidad con el artículo 266.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

3. La subvención no podrá superar la cuantía necesaria para compensar el déficit de financiación determinado conforme al apartado 2, ni, en ningún caso, el 60 por ciento del coste subvencionable definido en el artículo 8. Los pliegos de cláusulas administrativas particulares podrán establecer límites inferiores en atención a las características de cada actuación.

4. El importe definitivo de la subvención se fijará en la resolución de adjudicación del contrato de concesión de obras, en atención a las ofertas de los licitadores, sin que en ningún caso pueda ser superior al fijado en el pliego ni incrementarse con posterioridad a la adjudicación, de conformidad con el artículo 266 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

Artículo 6. *Encargo de SIEG y obligaciones de servicio público.*

1. El encargo de SIEG tiene por objeto garantizar la puesta a disposición de vivienda en arrendamiento asequible a los hogares que, en atención a las deficiencias del mercado, no pueden acceder a una vivienda en condiciones asequibles. Las personas concesionarias de obra prestadoras de los servicios SIEG, deben cumplir con las obligaciones siguientes:

a) La promoción y construcción de las edificaciones de viviendas, con estricto cumplimiento de los estándares de calidad, accesibilidad y protección medioambiental exigidos por la normativa aplicable.

b) Su conservación y mantenimiento, y, en su caso adecuación reforma y modernización durante el plazo de vigencia de los contratos, con el fin de garantizar que las construcciones se mantengan en condiciones adecuadas de uso y funcionamiento.

c) Su explotación, mediante su gestión con destino al arrendamiento asequible durante el plazo de vigencia del contrato de concesión de obras, de conformidad con las limitaciones de renta máxima y esfuerzo que se concretarán en los pliegos de cada licitación, con arreglo a los criterios definidos en la normativa de CASA 47 Entidad Pública Empresarial para los arrendamientos que gestiona directamente la Entidad, y en todo caso, atendiendo a lo siguiente: las rentas mensuales de alquiler deberán ser inferiores a las de mercado, y el importe de la renta, incluida la estimación de suministros, no será superior al 30% de la renta disponible estimada de la unidad de convivencia mediana tipo acorde al tamaño de la vivienda, ni inferior a un porcentaje que se determinará en cada convocatoria. Esta estimación se basará en los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística de renta de los hogares y la estimación del tamaño del hogar en número de miembros en función de la superficie de la vivienda.

2. La duración de las obligaciones de servicio público se extenderá hasta la finalización del plazo de vigencia de los contratos, que tendrán una duración máxima de sesenta años.

3. En cuanto al cálculo de las compensaciones, las mismas se basan en parámetros objetivos y transparentes, como las inversiones necesarias, los ingresos y los costes de explotación, así como su evolución prevista, y la tasa de descuento señalada en la disposición adicional quincuagésima séptima, párrafo d), de la Ley 9/2017 de 8

de noviembre, de manera que el importe de las ayudas no superará el coste neto derivado del cumplimiento de las obligaciones de servicio público, incluido un beneficio razonable, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Decisión (UE) 2025/2630 de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025, lo que quedará garantizado mediante los mecanismos de control para evitar cualquier sobrecompensación.

4. Los pliegos de cláusulas administrativas particulares desarrollarán pormenorizadamente las obligaciones de servicio público contenidas en este real decreto, y concretarán el cálculo de la compensación que se establezca como contraprestación al encargo del SIEG, así como los mecanismos de control para evitar cualquier sobrecompensación.

5. Serán compromisos de la persona beneficiaria, durante todo el plazo de vigencia del contrato de concesión:

- a) Destinar la totalidad de las viviendas al arrendamiento asequible, sin cambio de uso ni enajenación separada.
- b) Respetar las rentas máximas y su régimen de actualización, así como el límite de repercusión de gastos comunes.
- c) Conservar y mantener la obra conforme al artículo 257 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y ejecutar las reinversiones previstas en el pliego.
- d) Asumir el riesgo operacional y el riesgo de demanda.
- e) Someterse a los controles de sobrecompensación y llevar contabilidad separada cuando desarrolle otras actividades.
- f) Comunicar la obtención de cualesquiera otras ayudas o recursos para la misma finalidad.
- g) Revertir las obras a CASA 47 Entidad Pública Empresarial al término de la concesión en las condiciones exigidas por el pliego.

6. El acuerdo de adjudicación del contrato de concesión adoptado por el órgano de contratación de CASA 47 Entidad Pública Empresarial constituirá el acto formal de encargo de la gestión del SIEG de vivienda asequible a la adjudicataria.

Artículo 7. *Procedimiento de concesión.*

1. El procedimiento de concesión de las subvenciones reguladas en este real decreto se articulará a través del procedimiento de licitación del contrato de concesión, de conformidad con las previsiones de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, para el contrato de concesión de obra.

2. Los pliegos que rijan la licitación deberán incluir las disposiciones establecidas mediante este real decreto, en cuanto al régimen jurídico de las subvenciones previstas, así como cumplir y desarrollar las disposiciones del encargo del SIEG de vivienda asequible a las personas concesionarias en los términos habilitados.

3. Los pliegos de la licitación desarrollarán los criterios de adjudicación de los contratos, distinguiendo aquellos cuya cuantificación depende de un juicio de valor, que se referirán, con carácter enunciativo, a: la calidad de la proposición arquitectónica, programa de trabajo en fase de construcción y programa de explotación de la obra; y aquellos cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas, entre los que se incluirán: la reducción de la cuantía de subvención, la reducción del plazo de duración de la concesión, la reducción del consumo de energía primaria no renovable, la industrialización de la construcción o la reducción del plazo de ejecución de las obras.

4. La resolución del Órgano de Contratación de CASA 47 Entidad Pública Empresarial, de adjudicación del contrato de concesión de obra, producirá los efectos de resolución de concesión de la subvención, así como el acto de encargo formal de gestión del SIEG de vivienda asequible, previsto en la Decisión (UE) 2025/2630, de la Comisión, de 16 de diciembre de 2025, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de este real decreto, adquiriendo eficacia en el momento de la formalización o suscripción de cada contrato de concesión.

5. La resolución de concesión será objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS), en cumplimiento del artículo 20 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas. La publicación en la BDNS sustituirá a la publicación individual en el «Boletín Oficial del Estado» respecto de cada adjudicataria.

Artículo 8. *Actuaciones y gastos subvencionables.*

Las subvenciones tendrán por objeto la financiación parcial de las obras de construcción de las viviendas objeto de la concesión, de conformidad con lo previsto en el artículo 265 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

Serán subvencionables los costes de construcción, incluidos los costes asociados como la redacción de proyectos, dirección facultativa, y los costes indirectos, que, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, respondan de manera indubitada a la naturaleza de la actividad subvencionada, siendo estrictamente necesarios para su ejecución.

No serán subvencionables los impuestos indirectos susceptibles de recuperación o compensación, ni los intereses deudores de cuentas bancarias, los recargos y sanciones administrativas y penales, ni los gastos de procedimientos judiciales, conforme al artículo 31.7 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 9. *Compatibilidad con otras fuentes de financiación.*

Las subvenciones reguladas en este real decreto serán compatibles con otras ayudas, ingresos o recursos, procedentes de cualesquiera Administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales, siempre que quede garantizada la asunción del riesgo operacional por la persona concesionaria, se respeten los límites establecidos en el artículo 5 y no se produzca sobrecompensación conforme al artículo 6.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, las beneficiarias estarán obligadas a comunicar a CASA 47 Entidad Pública Empresarial la obtención de tales recursos. Si la concurrencia de ayudas o recursos determinara la superación de los límites aplicables, produjera sobrecompensación o eliminara la asunción del riesgo operacional, se procederá a modificar la resolución de concesión y, en su caso, a exigir el reintegro de las cantidades que correspondan, conforme a la normativa aplicable.

Artículo 10. *Pago de la subvención.*

1. El pago de las subvenciones a las beneficiarias podrá efectuarse en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 266 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y se regulará en los pliegos de cada licitación y en la resolución de adjudicación.

2. Con carácter general, el abono se efectuará previa justificación por la beneficiaria de la realización de las actividades subvencionadas, conforme al artículo 34.5 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de conformidad con lo previsto en los artículos 18 a 29 de su reglamento de desarrollo.

3. No obstante, los pliegos de la licitación podrán prever, en atención a la naturaleza de las actuaciones subvencionables y a la necesidad de asegurar la viabilidad financiera de los proyectos, un pago anticipado por el importe total de la subvención concedida. No será necesaria una garantía adicional cuando las garantías definitivas del contrato cubran expresamente la devolución del anticipo y los intereses de demora correspondientes, tanto por su importe como por su objeto y vigencia. Si dicha cobertura fuera insuficiente, deberá constituirse, antes del pago, una garantía complementaria que cubra la diferencia.

La constitución, régimen y cancelación de la garantía complementaria se registrarán por lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y en los artículos 45 a 52 de su reglamento de desarrollo.

4. La garantía podrá constituirse mediante las modalidades previstas en el Real Decreto 937/2020, de 27 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Caja General de Depósitos. Podrá ejecutarse, previa tramitación del correspondiente procedimiento, cuando se declare la procedencia total o parcial del reintegro de la subvención, conforme a lo previsto en el artículo 14, o cuando se determine la obligación de restitución por sobrecompensación, de conformidad con los controles establecidos.

Artículo 11. *Justificación de las subvenciones.*

1. La justificación final y acreditación de la aplicación de la subvención se realizará mediante cuenta justificativa que se presentará, como máximo, en el plazo de tres meses desde la finalización de la construcción y que deberá incluir una memoria de actuación que justifique el cumplimiento de las actuaciones y una memoria económica justificativa del coste de las actividades realizadas, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, que contendrá:

a) Una relación clasificada de los gastos, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago.

b) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, en su caso, la documentación acreditativa del pago. La acreditación de los gastos también podrá efectuarse mediante facturas electrónicas, siempre que cumplan los requisitos exigidos para su aceptación en el ámbito tributario.

c) Certificado final de obra.

d) Dado que la actividad se financiará también con fondos propios, y en su caso, con otras subvenciones, deberá acreditarse en la justificación el importe, procedencia y aplicación de tales fondos, conforme al artículo 30.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

2. La beneficiaria deberá conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos, incluidos los electrónicos, en tanto no haya prescrito el derecho de la Administración a exigir el reintegro.

3. El incumplimiento de la obligación de justificación en los términos establecidos en este artículo llevará aparejado el reintegro en las condiciones previstas en el artículo 37.1.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 12. *Obligaciones de las beneficiarias.*

Con carácter general, las beneficiarias deberán cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. En particular:

a) El cumplimiento de las actuaciones subvencionables y de las obligaciones objeto del contrato de concesión de obra, y en definitiva de la finalidad de servicio público objeto la realización de la actividad subvencionada.

b) Someterse a las actuaciones de comprobación de CASA 47 Entidad Pública Empresarial y a las de control financiero de la Intervención General de la Administración del Estado y del Tribunal de Cuentas.

c) Adoptar las medidas de difusión del carácter público de la financiación, haciendo constar en la publicidad de las actuaciones la participación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de CASA 47 Entidad Pública Empresarial, conforme al artículo 18.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 13. *Publicidad.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 18.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y en el 31 de su reglamento, en las actuaciones que se lleven a cabo, en todo o en parte, mediante estas subvenciones, que impliquen difusión, ya sea impresa o por cualquier otro medio, deberá incorporarse de forma visible el logotipo institucional del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana con el fin de identificar el origen de carácter público de las subvenciones, según lo dispuesto en el Real Decreto 1465/1999, de 17 de septiembre, por el que se establecen los criterios de imagen institucional y se regula la producción documental y el material impreso de la Administración General del Estado, así como en la Resolución de 5 de junio de 2026, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se actualiza el Manual de Imagen Institucional adaptándolo a la nueva estructura de vicepresidencias del Gobierno y departamentos ministeriales de la Administración General del Estado.

2. En caso de incumplimiento, total o parcial, de las medidas de difusión previstas en el artículo 12.c), en relación con lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano competente determinará la devolución de la totalidad o, en su caso, de aquella parte de la ayuda que no haya sido debidamente publicitada, respondiendo al principio de proporcionalidad.

Artículo 14. *Reintegro e incumplimiento.*

Procederá el reintegro, total o parcial, de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora, calculados conforme al artículo 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, en los casos previstos en el artículo 37 de la misma.

La resolución del contrato de concesión de obra por causa imputable a la persona concesionaria conllevará la pérdida del derecho a la subvención y el reintegro de las cantidades abonadas, con los intereses de demora correspondientes desde la fecha de cada pago. El procedimiento de reintegro se tramitará conforme a los artículos 41 y 42 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

Artículo 15. *Régimen sancionador.*

Las posibles infracciones en materia de subvenciones que pudieran cometer las beneficiarias de las subvenciones reguladas en este real decreto se graduarán y sancionarán de acuerdo con lo establecido en el título IV de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y en el título IV de su reglamento de desarrollo.

Asimismo, quedarán sometidas a lo dispuesto en el capítulo III del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y en el título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Disposición final primera. *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo del artículo 149.1.1.^a y 13.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de establecimiento de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; y sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.

Disposición final segunda. *Habilitación.*

Se faculta a la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana para adoptar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de este real decreto.

Asimismo, se autoriza al Consejo Rector y a la persona titular de la Presidencia de CASA 47 Entidad Pública Empresarial, en uso de sus respectivas competencias, para llevar a cabo las actuaciones precisas para la aplicación de este real decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado el 28 de octubre de 2026.

FELIPE R.

La Ministra de Vivienda y Agenda Urbana,
ISABEL RODRÍGUEZ GARCÍA