



fi  compass

avanzar en lo relativo a los instrumentos financieros de gestión compartida de la UE



Modelo de instrumento financiero con un componente de subvención para apoyar la eficiencia energética

modelo fi-compass

Mayo de 2022



EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento se ha elaborado con la ayuda financiera de la Unión Europea. Las opiniones en él expresadas no reflejan en modo alguno la opinión oficial de la Unión Europea ni del Banco Europeo de Inversiones. Los autores son los únicos responsables de las opiniones, interpretaciones o conclusiones contenidas en el presente documento. Ni el Banco Europeo de Inversiones, ni la Comisión Europea ni las autoridades de gestión de los programas de gestión compartida de la UE emiten declaraciones o garantías expresas o implícitas ni asumen o asumirán responsabilidades en relación con la exactitud o exhaustividad de la información contenida en el presente documento y quedan expresamente excluidas todas las responsabilidades de este tipo. Este documento es de carácter meramente informativo. Los datos financieros que figuran en este documento no se han sido objeto de auditoría, los planes empresariales examinados para los estudios de caso seleccionados no se han verificado ni se ha auditado el modelo financiero utilizado para las simulaciones. Los estudios de caso y las simulaciones financieras tienen carácter meramente teórico e ilustrativo.



Índice

Abreviaturas	4
Prefacio	5
1. Introducción	7
2. Modelo de instrumento financiero con un componente de subvención para apoyar la eficiencia energética	9
3. Información adicional	26



Abreviaturas

Abreviatura	Nombre completo
RDC	Reglamento sobre Disposiciones Comunes [Reglamento (UE) 2021/1060 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de junio de 2021] ¹
PCCE	producción combinada de calor y electricidad
CE	Comisión Europea
(Grupo) BEI	(Grupo del) Banco Europeo de Inversiones
FEDER	Fondo Europeo de Desarrollo Regional
FSE+	Fondo Social Europeo Plus
UE	Unión Europea
RGEC	Reglamento General de Exención por Categorías [Reglamento (UE) n.º 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado] ²
ESB	equivalente de subvención bruta
EECN	edificio de consumo de energía casi nulo ³
pymes	pequeñas y medianas empresas

1 DO L 231 de 30.6.2021, p. 159.

2 DO L 187 de 26.6.2014, p. 1.

3 Tal como se define en la Recomendación (UE) 2016/1318 de la Comisión, de 29 de julio de 2016 (DO L 208 de 2.8.2016, p. 46).



Prefacio



Marc Lemaitre

Director general,
Dirección General de
Política Regional y
Urbana, Comisión
Europea.

La publicación del presente modelo de instrumento financiero con un componente de subvención para apoyar la eficiencia energética llega en el momento perfecto. La nueva realidad geopolítica nos obliga a acelerar drásticamente la transición hacia una energía limpia y a hacer que nuestros edificios sean más eficientes desde el punto de vista energético. Las renovaciones centradas en la eficiencia energética son un elemento clave para alcanzar el objetivo de la iniciativa REPowerEU consistente en reducir gradualmente nuestra dependencia de los combustibles fósiles importados.

En la actualidad, la gran mayoría del parque inmobiliario europeo no es eficiente desde el punto de vista energético y las tasas de renovación son bajas, si bien los edificios son los responsables de alrededor del 40 % del consumo total de energía de la UE. De ahora en adelante, si queremos lograr un futuro más ecológico y sostenible, es necesario impulsar unas renovaciones más profundas y prestar más atención a la eficiencia energética de los edificios.

El instrumento financiero para la eficiencia energética es flexible, ya que ofrece posibles modelos para las autoridades de gestión de los programas de la política de cohesión que pueden adaptarse a sus necesidades específicas. En tanto que instrumento financiero, facilita un uso más eficiente de los recursos públicos al hacer más con menos y aportar inversión privada. El componente de subvención ayudará a mejorar la preparación de los proyectos y fomentará la realización de renovaciones en profundidad, al tiempo que aumentará la asequibilidad para los hogares con bajos ingresos que sufren pobreza energética. Su flexibilidad, eficiencia y amplia aplicabilidad permiten que el instrumento financiero para la eficiencia energética contribuya de manera eficaz a los objetivos tanto de la política de cohesión como de REPowerEU en todos los Estados miembros.

Aunque su foco de atención es la eficiencia energética, el instrumento también fomenta el uso de fuentes de energía renovables siempre que sea posible, al igual que las medidas de adaptación climática, que se incentivan en todo el modelo. En tanto que modelo cercano al mercado y creado por la Dirección General de Política Regional y Urbana de la Comisión Europea y el Banco Europeo de Inversiones, el instrumento financiero para la eficiencia energética ofrece una atractiva combinación de subvenciones e instrumentos financieros en el ámbito de la eficiencia energética que los profesionales llevan mucho tiempo solicitando.



El Banco Europeo de Inversiones, como banco climático de la UE, se ha comprometido a proporcionar más financiación para la eficiencia energética y para la inversión en energía renovable. A ello se suma nuestra labor de gestión de instrumentos financieros que desempeñamos en varios Estados miembros y regiones, así como del apoyo consultivo que facilitamos a través de mandatos con la Comisión Europea, en especial con *fi-compass*, *Jaspers* y el Centro de Asesoramiento *InvestEU*. Además, el Fondo Europeo de Inversiones (que forma parte del Grupo BEI) también ofrece garantías y otras soluciones de reparto de riesgos para los intermediarios financieros en apoyo de la eficiencia energética y de la inversión en energía renovable de las pequeñas y medianas empresas.



Jean-Christophe Laloux, jefe de préstamos y asesoramiento en la UE, Banco Europeo de Inversiones

Las necesidades de inversión en estos sectores son inmensas y requieren una asignación eficiente de la financiación pública disponible para este fin, no solo en el marco de la política de cohesión, sino también a través del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia. Sin embargo, ni siquiera estos grandes volúmenes de financiación serán suficientes, por lo que deben utilizarse de manera eficaz para movilizar también recursos financieros privados y conocimientos especializados en la medida de lo posible. El modelo de instrumento financiero propuesto se ha diseñado con el objetivo de canalizar los fondos de gestión compartida y otros fondos públicos junto con la financiación del BEI, de otras instituciones financieras internacionales, de los bancos nacionales de fomento y de los intermediarios financieros. Animamos a los Estados miembros a colaborar con nosotros a la hora de diseñar sus estrategias de inversión a este respecto, de modo que se garantice la complementariedad de la financiación y se haga el uso más eficiente posible de estos recursos públicos.

Esperamos que el modelo de instrumento propuesto que hoy se presenta también cuente con el compromiso político de los gobiernos de los Estados miembros, así como con el apoyo de la red europea de instituciones financieras y agencias de energía, especialmente de los bancos e instituciones nacionales de fomento. Los perceptores finales deben estar convencidos de los beneficios de dicha inversión y contar con un mecanismo eficiente para la prestación de apoyo, tanto financiero como técnico, que haga posible la inversión. Consideramos que el modelo de instrumento propuesto logra este objetivo de una forma integrada, ya que combina estos elementos de apoyo e incluye un componente de financiación mediante subvenciones a fin de incentivar y proporcionar una financiación asequible para los perceptores finales, ofreciendo apoyo a los más vulnerables y a los más afectados por el drástico aumento de los precios de la energía experimentado recientemente.

El Grupo BEI y la Dirección General de Política Regional y Urbana de la Comisión Europea están dispuestos a ofrecer apoyo a las autoridades de gestión de los Estados miembros, los bancos nacionales de fomento y los intermediarios financieros para el desarrollo de los productos financieros necesarios, combinados con subvenciones y apoyo consultivo, centrados en la eficiencia energética y las energías renovables a menor escala. Nunca ha sido mejor momento para acelerar nuestros esfuerzos a este respecto.



1. Introducción

El presente documento tiene por objeto describir los modelos que pueden utilizar las autoridades de gestión para apoyar proyectos de eficiencia energética combinando subvenciones con préstamos en el marco de un único instrumento financiero. La finalidad de los modelos de instrumentos financieros es proporcionar una visión no exhaustiva de las posibilidades que se les presentan a las autoridades de gestión de utilizar las nuevas flexibilidades previstas en el artículo 58 del Reglamento sobre Disposiciones Comunes (RDC). El presente documento no constituye una orientación formal y el uso de los modelos es responsabilidad plena de las autoridades de gestión, que tienen que garantizar la correcta aplicación del RDC en sus circunstancias específicas.

Las inversiones en eficiencia energética pueden estructurarse de tal manera que el coste de las obras quede cubierto, al menos parcialmente, por el ahorro en gastos energéticos. En la práctica, a menudo se requieren subvenciones para financiar partes de proyectos energéticos, en especial en el caso de los proyectos con tasas internas de rentabilidad bajas o negativas, o son necesarias por razones sociales o con fines de renovación en profundidad⁴. Por lo tanto, en el sector de la eficiencia energética pueden combinarse las subvenciones con los instrumentos financieros para los siguientes fines:

- mejorar la calidad de los proyectos mediante la prestación de apoyo técnico en la fase de preparación y durante el ciclo de inversión;
- alcanzar objetivos ambiciosos de ahorro energético en un plazo aceptable, ofreciéndose incentivos a los perceptores finales para que emprendan proyectos de renovación más en profundidad con una mayor repercusión en términos de ahorro energético que los que emprenderían sin dicho componente de subvención;
- reducir el coste y la carga de la financiación procedente de instrumentos financieros;
- reducir el nivel de riesgo percibido de determinados subsegmentos del mercado, como las asociaciones de propietarios de viviendas, las personas con bajos ingresos o los proyectos de eficiencia energética en los que participan pequeñas y medianas empresas (pymes) o empresas de servicios energéticos;
- luchar contra la pobreza energética mediante la facilitación de apoyo para los hogares con bajos ingresos.

Las autoridades de gestión pueden utilizar instrumentos financieros para satisfacer necesidades específicas del mercado en su Estado miembro sin desplazar a otras fuentes de financiación. En el modelo que aquí se presenta se destacan varias soluciones prácticas, por ejemplo, en lo relativo a la gestión de las diferentes formas de apoyo por parte de un intermediario financiero o un gestor de fondos de cartera, los mecanismos que deben implantarse en relación con el desembolso de las subvenciones, como las devoluciones de capital, y los mecanismos para la presentación de información y el seguimiento. Puede encontrarse más información sobre el uso de subvenciones en combinación con instrumentos financieros en la ficha informativa de fi-compass titulada *Combination of financial instruments and grants under shared management funds in the 2021-2027 programming period* [«Combinación de instrumentos financieros y subvenciones en el marco de los fondos de gestión compartida durante el período de programación 2021-2027», documento no disponible en español], publicada en mayo de 2021.



- 4 El término «renovación en profundidad» se refiere a una renovación que transforma un edificio o una unidad de un edificio en lo siguiente:
 - antes del 1 de enero de 2030, en un edificio de consumo de energía casi nulo de conformidad con la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios (2010/31/UE), es decir, en un «edificio con un nivel de eficiencia energética muy alto, que se determinará de conformidad con el anexo I [de la Directiva]. La cantidad casi nula o muy baja de energía requerida debería estar cubierta, en muy amplia medida, por energía procedente de fuentes renovables, incluida energía procedente de fuentes renovables producida *in situ* o en el entorno»;
 - a partir del 1 de enero de 2030, en un edificio de cero emisiones con arreglo a la propuesta de la Comisión para la revisión de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios [COM(2021) 802 final].
- 5 *European Structural and Investment Funds (ESIF) and Energy Performance Contracting (EPC)* [«Fondos Estructurales y de Inversión Europeos (Fondos EIE) y contratos de rendimiento energético», documento no disponible en español], fi-compass: <https://www.fi-compass.eu/publication/factsheets/european-structural-and-investment-funds-esif-and-energy-performance>.
- 6 <https://www.fi-compass.eu/publication/factsheets/combination-financial-instruments-and-grants-under-shared-management-funds>.



Los instrumentos financieros proporcionan una manera eficaz desde el punto de vista económico de llevar a cabo inversiones en eficiencia energética⁷. Además, podrían fijarse umbrales mínimos de ahorro para justificar o determinar el importe de la subvención con el fin de garantizar un empleo aún más eficaz de los recursos públicos. Este parámetro podría fijarse en el nivel que corresponda a las condiciones regionales y nacionales específicas, de manera que no desincentive la realización de renovaciones más profundas y tenga en cuenta la consecución de otros objetivos sociales y económicos, en particular la lucha contra la pobreza energética y la inclusión de elementos de adaptación al cambio climático en la renovación integral.

Este modelo de instrumento financiero ofrece un ejemplo de cómo pueden aplicarse los requisitos de programación, diseño y ejecución a fin de proporcionar instrumentos financieros orientados al mercado para apoyar proyectos de eficiencia energética, como los instrumentos financieros de Lituania presentados en un estudio de caso reciente de fi-compass⁸. El modelo ilustra el tipo de enfoque que tal vez deseen adoptar las autoridades de gestión a la hora de elaborar y poner en práctica sus propuestas en el marco de los programas para 2021-2027.

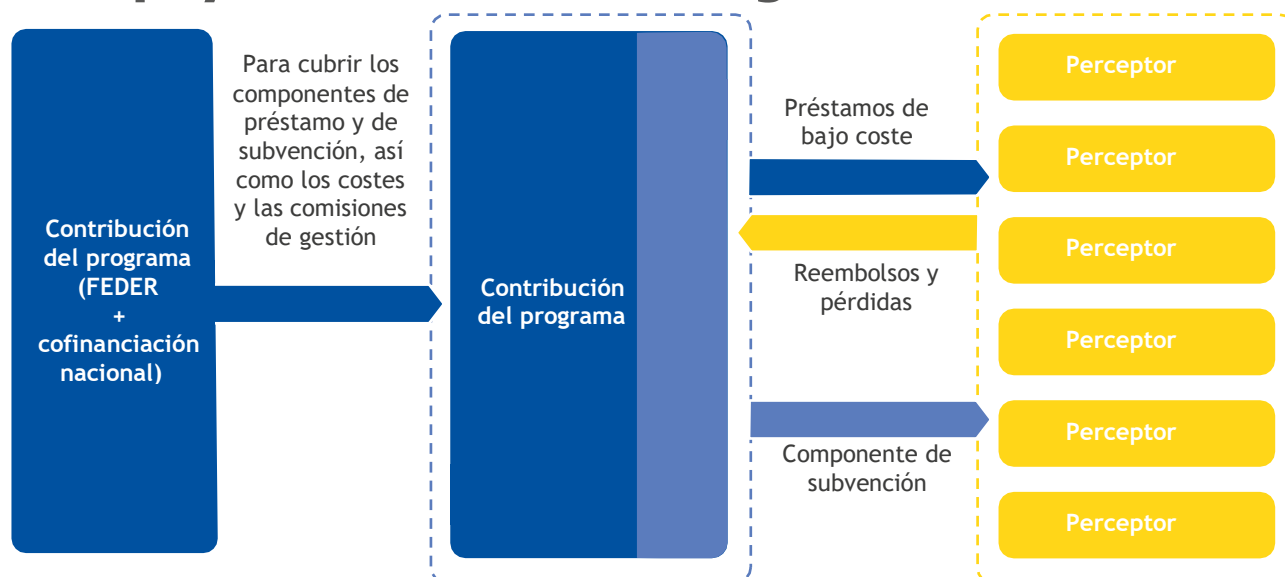
7 «Eficiencia energética en los edificios: es necesario insistir más en la rentabilidad», Informe Especial del Tribunal de Cuentas Europeo, 2020:

https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR20_11/SR_Energy_efficiency_in_buildings_ES.pdf.

8 *Residential energy efficiency financial instruments in Lithuania* [«Instrumentos financieros para la eficiencia energética residencial de Lituania», documento no disponible en español]: <https://www.fi-compass.eu/publication/case-studies/residential-energy-efficiency-financial-instruments-lithuania>.



2. Modelo de instrumento financiero con un componente de subvención para apoyar la eficiencia energética



Estructura del instrumento financiero

El instrumento financiero para la eficiencia energética adopta la forma de un instrumento financiero que combina préstamos⁹ y subvenciones gestionado por un intermediario financiero en nombre de una autoridad de gestión que actúa directamente o a través de un fondo de cartera.

El instrumento se facilitará en el marco de un programa cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) o el Fondo de Cohesión (en lo sucesivo, «el programa») como parte de la prioridad del segundo objetivo político, es decir, «una Europa más verde, baja en carbono, en transición hacia una economía con cero emisiones netas de carbono y resiliente».

El ámbito de aplicación del instrumento financiero combinado debe definirse de acuerdo con el alcance de la prioridad en virtud de la cual se esté aplicando y de la evaluación *ex ante* realizada con arreglo a lo previsto en el artículo 58, apartado 3, del RDC. Dicha evaluación *ex ante* abarcará la naturaleza y el importe de la ayuda concedida de conformidad con lo previsto en el artículo 58, apartado 5, del RDC.

Objetivos del instrumento financiero y función del intermediario financiero

Los objetivos del instrumento financiero combinado son los siguientes:

- utilizar los recursos del programa para movilizar inversiones adicionales a fin de proporcionar préstamos de bajo coste para financiar la renovación de edificios que cumplan los requisitos con el fin de hacerlos más eficientes desde el punto de vista energético; y
- emplear subvenciones en combinación con los préstamos con el objetivo de financiar el apoyo técnico para los propietarios de edificios, conceder una bonificación de intereses para reducir el coste de los préstamos, respaldar una devolución de capital que reembolse una parte del préstamo al lograrse determinados resultados de eficiencia energética o ampliar la financiación a las personas con bajos ingresos.

⁹ En función del resultado de la evaluación *ex ante*, el producto financiero también puede adoptar la forma de garantía.



	<p>El intermediario financiero será el responsable de la ejecución tanto del préstamo como del componente de subvención del instrumento financiero. Su función incluirá la comercialización de los productos, la determinación de los perceptores finales, la evaluación de las solicitudes de ayuda y el desembolso de los productos de subvención y préstamo de conformidad con las normas sobre ayudas estatales.</p>
Plazo para utilizar la asignación del programa	<p>Los préstamos, las subvenciones para apoyo técnico, las subvenciones de capital y las bonificaciones de intereses del instrumento financiero para la eficiencia energética que se cubrirán con cargo a la asignación del programa 2021-2027 deben desembolsarse a los perceptores finales a más tardar el 31 de diciembre de 2029. La devolución de capital correspondiente al importe desembolsado hasta esa fecha podrá concederse después de dicha fecha.</p> <p>El instrumento financiero para la eficiencia energética también podrá utilizarse para proporcionar ayuda que se cubrirá mediante asignaciones de programas correspondientes al siguiente período de programación, es decir, después del 31 de diciembre de 2029. Con arreglo a lo previsto en el artículo 68, apartado 2, del RDC, cuando un instrumento financiero se ejecute una vez finalizado el período 2021-2027, podrá concederse ayuda a los perceptores finales o en su beneficio, incluidos los gastos y comisiones de gestión, conforme a los acuerdos realizados en el período de programación 2021-2027, siempre que dicha ayuda se ajuste a las normas de admisibilidad del período de programación siguiente.</p>
Selección	<p>La autoridad de gestión podrá adjudicar directamente un contrato para la ejecución de un instrumento financiero a los organismos recogidos en el artículo 59, apartado 3, del RDC.</p> <p>Cuando el organismo seleccionado por la autoridad de gestión ejecute un fondo de cartera, dicho organismo debe seleccionar a otros organismos para ejecutar uno o varios instrumentos financieros específicos.</p> <p>El contrato con el o los organismos que ejecuten el instrumento financiero puede contemplar la posibilidad de cubrir una duración que vaya más allá del programa 2021-2027 en caso de que la decisión de hacer uso del artículo 68, apartado 2, del RDC y de continuar la ejecución en el programa posterior se adopte más adelante.</p>



Cofinanciación nacional

Podrá proporcionarse cofinanciación a través de financiación nacional en el marco del programa, financiación proporcionada por el intermediario financiero y otros inversores o financiación pagada por terceros para los proyectos.

En el caso de los fondos de cartera, la autoridad de gestión encomendará al fondo que facilite la contribución del programa de la UE (FEDER, Fondo de Cohesión o fondos públicos nacionales) al intermediario o los intermediarios financieros. El fondo de cartera también podrá aportar sus propios recursos al instrumento financiero.

Cuando se proporcione cofinanciación nacional para las inversiones en los perceptores finales, el organismo que ejecute el instrumento financiero debe conservar las pruebas documentales que demuestren la subvencionabilidad del gasto subyacente.

En el artículo 68 del RDC se establecen normas de subvencionabilidad especiales para los instrumentos financieros. La cofinanciación nacional se refiere a la financiación externa proporcionada para la misma inversión, tal como se establece en el artículo 59, apartado 8, del RDC, y excluye los recursos propios del promotor del proyecto. La cofinanciación podrá ser privada o pública. No podrá recibir ayuda como parte de otra operación financiada en el marco del RDC o de algún otro instrumento de la Unión.



Proyecto de eficiencia energética

Para que un proyecto de eficiencia energética pueda optar a recibir ayuda, debe incluir una serie de obras de renovación de uno o varios edificios existentes con el objetivo de mejorar su eficiencia energética. La inversión debe corresponder a la mejora de la eficiencia energética de uno de los siguientes edificios:

- i. edificios residenciales;
- ii. edificios dedicados a la prestación de servicios educativos o sociales;
- iii. edificios dedicados a actividades relacionadas con la administración pública;
- iv. edificios a los que se refieren los incisos i), ii) o iii) y en los que actividades distintas de las mencionadas en los incisos i), ii) o iii) no ocupen más del 50 % de la superficie interior;
- v. edificios comerciales.

Esto puede incluir (con sujeción a criterios y exclusiones posiblemente más exigentes incluidos en el programa o en documentos relacionados con el programa, como la estrategia de inversión para el instrumento financiero) las siguientes medidas, que en su conjunto impulsen una reducción de la demanda de energía primaria de al menos el 20 %₁₀ en comparación con la situación anterior a la inversión en la renovación:

Medidas normalizadas

A. Inversiones relacionadas con la envolvente del edificio:

- i. Aislamiento
Inversiones en materiales aislantes (por ejemplo, barreras antivapor de agua, membranas meteorológicas, medidas para garantizar la hermeticidad, medidas para reducir los efectos de los puentes térmicos y el andamiaje) y productos para la fijación del aislamiento a la envolvente del edificio (fijaciones mecánicas, adhesivos, etc.) y sus costes de instalación.
- ii. Ventanas y puertas
Acristalamiento o mejora del acristalamiento, marcos, juntas y materiales de sellado y sus costes de instalación.
- iii. Otras medidas relacionadas con la envolvente del edificio que repercuten en el rendimiento térmico.
Esta inversión puede incluir, entre otras cosas, dispositivos externos de sombreado, sistemas de control solar y sistemas pasivos y sus costes de instalación.

B. Inversiones relacionadas con la instalación del edificio:

Estas inversiones corresponden a una de las siguientes medidas individuales, siempre que se cumplan los requisitos mínimos establecidos para los componentes y los sistemas individuales en las medidas nacionales de aplicación de la Directiva 2010/31/UE (refundición de la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios) y que, en su caso, estén clasificadas en las dos clases de eficiencia energética que contengan más productos, de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1369 y los actos delegados adoptados en virtud de dicho Reglamento (etiquetado energético de los productos relacionados con la energía):

- i. Calefacción de locales: inversiones relacionadas con la generación de calor (por ejemplo, sustitución de calderas, bomba de calor o controles de generación de calor), su almacenamiento (por ejemplo, depósito de acumulación), su distribución (por ejemplo, bomba de circulación, válvulas de circuito o controles de distribución) y su difusión (por ejemplo, radiadores, calefacción de techo/suelo, ventiloconvectores o controles). La instalación de calderas de



g
e
n
e
r
a
c
i
ó
n

d
e

c
a
l
o
r

a
l
i
m
e
n
t
a
d
a
s

c
o
n

c
o
m
b
u
s
t
i
b
l
e
s

f
ó
s

iles (por ejemplo, carbón, fueloil o gas) no es



subvencionable, excepto en el caso de las calderas de gas de condensación que tengan como mínimo una calificación A o un rendimiento estacional del 90 % o superior.

- ii. Agua caliente sanitaria: inversiones relacionadas con la generación de agua caliente [por ejemplo, sistemas solares térmicos, calderas (véase la limitación mencionada para las calderas) o controles de calor], su almacenamiento (por ejemplo, depósito de almacenamiento), su distribución (por ejemplo, bomba de circulación, válvulas de circuito/mezcladoras, controles de distribución o aislamiento del sistema y las tuberías) y su suministro (por ejemplo, válvulas de grifo o cabezales de ducha).
10. El proyecto del RGEC exige un mínimo del 20 %. Podría proponerse un porcentaje más elevado, por ejemplo, cuando el programa prevea un objetivo más ambicioso. En el modelo propuesto a partir de la modulación del importe de la subvención [véase el siguiente apartado], solo un ahorro del 30 % o superior da lugar a una devolución de capital, lo que está en consonancia con el umbral mínimo.



- iii. Sistemas de ventilación: inversiones relacionadas con equipos de recuperación de calor (por ejemplo, intercambiador de calor, precalentador, unidad de recuperación de calor o controles de generación de calor), su distribución (por ejemplo, ventiladores, bombas de circulación, válvulas, filtros o controles de distribución) y su difusión (por ejemplo, conductos, salidas o controles).
- iv. Refrigeración: inversiones relacionadas con la generación de frío (por ejemplo, generadores de aire acondicionado, bombas de calor y frío, compresores o controles de generación), su distribución (por ejemplo, bomba de circulación, válvulas de circuito o controles de distribución) y su difusión (por ejemplo, techo/suelo/haces, ventiloconvectores o controles). Las medidas de refrigeración pasiva (por ejemplo, aislamiento de tejados o sombreado exterior) también deben ser subvencionables como medidas relacionadas con la envolvente del edificio.
- v. Iluminación: inversiones relacionadas con fuentes luminosas y luminarias eficientes.
- vi. Automatización y control de edificios: inversiones relacionadas con sistemas de gestión de edificios que introduzcan funciones de supervisión, inteligencia técnica y controles (por ejemplo, control centralizado de la generación, la distribución, los emisores o las bombas de circulación) y los sistemas de comunicación necesarios (por ejemplo, cables o transmisores).
- vii. Conexión con el suministro de energía: inversiones relacionadas con la conexión a la red energética o a las instalaciones de almacenamiento (por ejemplo, calefacción urbana o sistema fotovoltaico) y las instalaciones conexas necesarias.
- viii. Producción descentralizada de energía renovable: inversiones relacionadas con los sistemas de suministro basados en energía procedente de fuentes renovables instalados en el interior o en la parte superior del edificio.
- ix. Instalación de estaciones de recarga para vehículos eléctricos en el interior o anexas al edificio.
- x. Inversiones relacionadas con la energía renovable (por ejemplo, sistemas fotovoltaicos) no conectada a edificios.
- xi. Otros costes directamente relacionados con inversiones en eficiencia energética.

En la lista anterior se indican los elementos que podrían ser subvencionables como parte de las inversiones en eficiencia energética que reciban el apoyo del instrumento financiero, pero es posible realizar excepciones cuando resulte apropiado para lograr los objetivos del programa.

Además, la definición de las inversiones en eficiencia energética podría tener en cuenta los criterios técnicos de selección definidos para las actividades pertinentes especificadas en el anexo I del acto delegado de taxonomía climática de la UE¹¹. Entre ellos se incluyen los criterios técnicos de selección para las siguientes actividades:

- actividades 7.1 a 7.3, relacionadas con la construcción de nuevos edificios y la renovación de edificios existentes, así como con la instalación, el mantenimiento y la reparación de equipos de eficiencia energética, y
- actividades 7.4 a 7.6, que abarcan medidas individuales de renovación que contribuyen a mejorar la eficiencia energética de los edificios.

Medidas no normalizadas

- i. Las microcentrales de cogeneración de alta eficiencia (capacidad < 50 kW_{el}) deben ser subvencionables si son de clase A o superior, o, si no se dispone de una clasificación, la central debe tener una eficiencia global anual del 90 %.
- ii. Otras inversiones determinadas mediante una auditoría energética en consonancia con la norma europea EN 16247 (o equivalente) o mediante un certificado de



eficiencia energética de conformidad con la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios, siempre que se cumplan los requisitos mínimos de eficiencia energética del país aplicables a los edificios renovados.

- iii. Otros gastos claramente definidos relacionados con la adaptación al cambio climático, como los techos verdes o la impermeabilización¹², que no se incluyan en otras categorías.

11 Reglamento Delegado (UE) 2021/2139 de la Comisión, de 4 de junio de 2021, disponible en <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R2139&from=EN>.

12 Para consultar ejemplos de posibles medidas de adaptación, véase la *Adaptation Options Library* de Resin, la sección de soluciones de adaptación (*Adaptation solutions*) de la Climate App o el capítulo 3 del informe de la Agencia Europea de Medio Ambiente titulado *Urban Adaptation of Europe* [«Adaptación urbana de Europa», documento no disponible en español].



En el caso de los proyectos que impliquen tanto inversiones relacionadas con la eficiencia energética como medidas no relacionadas con la eficiencia energética, como mínimo el 70 %¹³ del gasto debe corresponder a medidas de eficiencia energética como las enumeradas anteriormente, de modo que se reconoce la necesidad de incluir en el ámbito del proyecto medidas de carácter general para garantizar que las obras logren la modernización del inmueble. Por ejemplo, medidas de protección contra terremotos o inversiones en retención de aguas pluviales o en conexión de banda ancha podrían situarse en el umbral, lo que permitiría que las inversiones recibieran la ayuda del instrumento financiero para la eficiencia energética sin necesidad de justificarse su relación con la eficiencia energética.

Podrán facilitarse herramientas en línea para ayudar a los intermediarios financieros y a los perceptores finales a comprobar la subvencionabilidad de las inversiones y a evaluar el ahorro energético previsto y otros indicadores de realización¹⁴.

Política de concesión de préstamos

Desembolso de la autoridad de gestión o el fondo de cartera para el intermediario financiero:

En virtud del acuerdo de financiación entre la autoridad de gestión o el fondo de cartera y el intermediario financiero, se asignan al intermediario financiero las contribuciones públicas del programa a fin de establecer el instrumento financiero para la eficiencia energética. La contribución del programa se refiere tanto al componente de préstamo como al componente de subvención del instrumento financiero combinado.

Creación de una cartera de nuevos préstamos:

El intermediario financiero debe estar obligado a generar, dentro de un período de tiempo limitado previamente fijado, una cartera de nuevos préstamos subvencionables además de sus actividades de concesión de préstamos en curso, financiada (en parte) mediante los fondos desembolsados en el marco del programa de acuerdo con las condiciones previstas en el acuerdo de financiación.

Los préstamos para perceptores finales subvencionables (con arreglo a criterios de subvencionabilidad previamente definidos para cada préstamo y cada cartera) deben incluirse automáticamente en la cartera mediante la presentación de anuncios de inclusión con una periodicidad como mínimo trimestral.

El intermediario financiero debe aplicar una política de concesión de préstamos coherente que permita una buena gestión de la cartera de crédito y cumpla las normas aplicables del sector, manteniéndose al mismo tiempo la consonancia con los intereses financieros y los objetivos en materia de políticas de la autoridad de gestión.

El intermediario financiero debe ser el responsable de la definición, la selección, la diligencia debida, la documentación y la ejecución de los préstamos para los perceptores finales con arreglo a sus procedimientos habituales y de conformidad con los principios establecidos en el acuerdo de financiación correspondiente.



Combinación con una subvención

El préstamo se combinará con una subvención de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58, apartado 5, del RDC. El componente de subvención podrá constar de uno

o varios de los siguientes elementos:

- Subvención de apoyo técnico.
- Bonificación de intereses.
- Subvención de capital para hogares con bajos ingresos.
- Devolución de capital o subvención de capital vinculada a los resultados.

13 Opcional: la autoridad de gestión podrá fijar el umbral en el 60 % para los proyectos en los que medidas de adaptación al cambio climático claramente definidas representen al menos el 10 % de los costes subvencionables totales.

14 Un ejemplo de este tipo de herramientas en línea es el Green Eligibility Checker creado por el BEI con financiación del Centro Europeo de Asesoramiento para la Inversión (véase el Green Eligibility Checker del BEI: <https://greenchecker.eib.org/>). Las normas de admisibilidad integradas en el Green Eligibility Checker se basan en los criterios verdes del BEI para los productos de deuda intermediados, que se ajustan a los criterios técnicos de selección para el principio de contribución sustancial definido en el acto delegado de taxonomía climática de la UE y, por tanto, son compatibles con la política de cohesión.



1. Subvención de apoyo técnico

La subvención de apoyo técnico se concederá al receptor final de una de las siguientes formas:

- Como subvención en efectivo para el receptor final destinada a financiar determinadas actividades, como la realización de una auditoría energética (incluido el certificado de eficiencia energética que se utilizará para la devolución de capital; véase el apartado 4) o la especificación de las obras, basada en el reembolso de hasta el 100 % de los costes reales contraídos por el receptor final para tales actividades, siempre que se respeten las normas aplicables, en especial las normas sobre ayudas estatales.
- Como subvención en efectivo en beneficio del receptor final proporcionada por el organismo que ejecuta el instrumento financiero. Este organismo puede seleccionar a una o varias empresas para que presten dicho apoyo, bien sin cargo alguno para el receptor final, o bien a cambio de que el receptor final abone una parte determinada de los costes al margen de la contribución del programa (ventanilla única o servicios energéticos integrados).
- Como importe fijo abonado al receptor final o en beneficio de este para financiar las actividades anteriormente mencionadas, aplicándose una metodología basada en los costes estimados de dichas actividades verificados como parte de la evaluación *ex ante* o en otro documento. Los gastos subvencionados mediante dicha cantidad a tanto alzado no deben beneficiarse de ninguna otra ayuda de la UE.

Solo deben ser subvencionables las actividades cuyos costes se abonarán una vez adoptada la decisión de conceder la financiación. El acuerdo de financiación debe incluir disposiciones para garantizar el cumplimiento de las normas mínimas relativas a la auditoría energética (cuando proceda realizar una auditoría) y a otras actividades. Estas disposiciones pueden basarse en mecanismos ya existentes (por ejemplo, la lista autorizada de auditores energéticos, etc.). Si el alcance de la subvencionabilidad abarca la adaptación al cambio climático (véase el apartado «Medidas no normalizadas»), la subvención de apoyo técnico también puede utilizarse para llevar a cabo una evaluación de la vulnerabilidad y los riesgos climáticos a fin de determinar las medidas de adaptación al cambio climático pertinentes, tal como se describe en las *Orientaciones técnicas sobre la defensa contra el cambio climático de las infraestructuras para el período 2021-2027*¹⁵.

El acuerdo de financiación podrá disponer que la subvención de apoyo técnico siga siendo subvencionable incluso cuando la inversión en eficiencia energética se financie con cargo a recursos ajenos al programa o no se financie en absoluto. Esto sucede cuando los resultados de la auditoría energética indican que la inversión no es viable o no está justificada desde el punto de vista económico (por ejemplo, no es posible lograr el ahorro mínimo requerido), pero también podría utilizarse para fomentar la preparación de inversiones de este tipo sin riesgo de responsabilidad formal.

Con el fin de reducir los obstáculos a la inversión y ofrecer incentivos para los promotores de proyectos, los costes del certificado de eficiencia energética o de las auditorías energéticas deben estar cubiertos en su totalidad o en gran medida por la subvención de apoyo técnico.

2. Subvención de capital para hogares con bajos ingresos



El acuerdo de financiación debe definir los criterios que deben aplicarse, sobre la base de la evaluación *ex ante* y del programa, cuando se incluyan este tipo de disposiciones.

En función de los criterios y con arreglo a las normas aplicables, la subvención podría utilizarse para cubrir hasta el 100 % de los costes de las inversiones atribuibles a un hogar de bajos ingresos concreto, de modo que el préstamo se utilizaría exclusivamente para los demás hogares. Sin embargo, de conformidad con lo previsto en el artículo 58, apartado 5, del RDC, el componente de subvención no puede superar el valor de las inversiones apoyadas mediante el producto financiero. Debe abonarse en forma de subvención de capital concedida a hogares de bajos ingresos como parte del instrumento financiero y debe referirse a hogares situados en la misma vivienda plurifamiliar o a hogares con una designación geográfica específica distinta (en el contexto de la vivienda social, podrían resultar más adecuadas las operaciones de subvención).

¹⁵ DO C 373 de 16.9.2021, p. 1. CELEX: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:52021XC0916\(03\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:52021XC0916(03)).



3. Bonificación de intereses

La bonificación de intereses se utilizará para reducir el coste de la coinversión del sector privado, para lo que se ofrecerá un descuento a fin de garantizar que el coste de los préstamos no supere un límite determinado.

La bonificación de intereses podrá efectuarse mediante un único pago de capital al intermediario financiero en el momento de la firma del acuerdo de préstamo con el perceptor final.

4. Devolución de capital o subvención de capital vinculadas a los resultados

El importe o el porcentaje y las condiciones que dan lugar a las devoluciones de capital deben establecerse claramente en el acuerdo de préstamo firmado con el perceptor final. Por lo general, las devoluciones de capital pueden estar relacionadas con la consecución de un ahorro energético específico como resultado de las obras llevadas a cabo y según lo establecido mediante una auditoría energética o cualquier otro método transparente y proporcionado¹⁶. En su caso, la devolución de capital da lugar a una cancelación o a un reembolso anticipado del préstamo por parte del intermediario financiero.

El acuerdo podrá prever la utilización de subvenciones de capital en lugar de devoluciones de capital¹⁷ cuyo importe se base en el ahorro energético previsto, tal como se explica en el cuadro que figura a continuación. En tal caso, el préstamo cubre los costes de inversión restantes.

La devolución de capital puede contabilizarse como cancelación o como reembolso anticipado de la parte correspondiente del préstamo.

Elementos que dan lugar a devoluciones de capital:

Debe llevarse a cabo una estimación *ex ante* del rendimiento energético del edificio y de la mejora mediante un certificado de eficiencia energética o cualquier otro método transparente y proporcionado. En el caso de las medidas de eficiencia energética normalizadas, los requisitos de verificación deben mantenerse al mínimo y, en la medida de lo posible, deben utilizarse métodos estadísticos e instrumentos en línea. Por ejemplo, puede utilizarse el coste medio normalizado para calcular la cantidad de m² de superficie renovada o los kW de capacidad de energía renovable instalada. Las autoridades de gestión deben ajustar periódicamente los precios medios normalizados y comunicárselos al fondo de cartera o al intermediario financiero.

La devolución de capital se aplicará tras la verificación o el control *ex post* de la realización (o no realización) de las obras de renovación, que:

- adoptará la forma de un nuevo certificado de eficiencia energética (certificado de eficiencia energética *ex post*); o
- cotejará las obras finalizadas con la estimación *ex ante* (permitiéndose las desviaciones que no den lugar a una disminución de los efectos de las políticas).

El certificado de eficiencia energética debe determinar el ahorro energético y la consiguiente reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, incluida la revisión de las facturas y el importe de las inversiones destinadas a medidas de eficiencia energética para garantizar que se logra el ahorro mínimo.



- 16 Por ejemplo, las herramientas en línea como el Green Eligibility Checker pueden considerarse métodos proporcionados y transparentes en el caso de las inversiones que presentan un riesgo de rendimiento bajo.
- 17 Las subvenciones de capital podrían ser más adecuadas cuando la parte de la inversión cubierta esté sujeta a un riesgo de rendimiento muy bajo, por ejemplo, en el caso de la adquisición de equipos con características conocidas. En tal caso, cubrir los costes de manera directa podría reducir los costes de financiación globales y no serían necesarios controles *ex post* de la consecución de los resultados como norma general.



Una vez concluido el certificado de eficiencia energética *ex post*, servirá como base objetiva para que el intermediario financiero aplique la devolución de capital, lo que a su vez dará lugar a la conversión de una parte del préstamo en subvención, reduciéndose así el importe del préstamo pendiente para el prestatario.

A título indicativo, teniendo en cuenta las devoluciones efectuadas con cargo a recursos de fuera de la UE durante el período de programación 2014-2020, se proponen las siguientes devoluciones de capital para los préstamos subvencionables:

Ahorro energético	Devolución de capital [% del importe del préstamo subvencionable]
30 %	15 %
40 %	25 %
50 %	35 %
60 % o EECN	posibilidad de una mayor devolución, según lo establecido previamente

Fuente: ejemplos de instrumentos financieros de los Fondos EIE para 2014-2020, fi-compass.

El importe de la devolución de capital podría incrementarse cinco puntos porcentuales si el alcance de la inversión subvencionada abarca también medidas de adaptación al cambio climático concretas que representen al menos el 10 % de los costes subvencionables totales.

Conversión de una subvención de capital en préstamo cuando no se cumplan las condiciones para que se conceda la subvención:

En caso de que se conceda una subvención de capital vinculada al ahorro energético previsto, el acuerdo de préstamo podrá prever la verificación o el control *ex post* de la realización (o no realización) de las obras de renovación, que:

- adoptará la forma de un nuevo certificado de eficiencia energética (certificado de eficiencia energética *ex post*); o
- cotejará las obras finalizadas con el certificado de eficiencia energética *ex ante* (permitiéndose las desviaciones que no den lugar a una disminución de los efectos de las políticas). Es posible que esta verificación *ex post* no sea necesaria, por ejemplo, en el caso de que la subvención se utilice para equipos con características conocidas.

Si la verificación o el control de la realización de las obras previstas en el acuerdo de préstamo requieren la cancelación o la reducción del importe de la subvención ya abonado, pero el préstamo sigue cumpliendo los criterios para recibir una ayuda en forma de préstamo, el intermediario financiero podrá convertir el importe afectado del componente de subvención en préstamo financiado con cargo a los recursos del programa. El calendario de reembolso y los importes notificados deben ajustarse al cambio.

Acumulación de componentes de subvención



De conformidad con lo previsto en el artículo 58, apartado 5, del RDC, la ayuda total en forma de subvención no excederá del valor de las inversiones respaldadas por el préstamo. Esta norma debe verificarse para el instrumento financiero en su totalidad, y no para cada una de las inversiones respaldadas. El acuerdo de financiación debe incluir disposiciones específicas para garantizar que el cumplimiento de este requisito está sujeto a control. Deben tenerse en cuenta la naturaleza del instrumento financiero y los costes totales previstos para los distintos componentes de subvención programados en consonancia con la evaluación *ex ante* (cobertura prevista para los hogares con bajos ingresos, ahorro energético medio previsto y necesidades de apoyo técnico).



Ejemplo de metodología para determinar el componente de subvención (opcional)

Mientras que los préstamos son eficientes en términos de costes debido a su carácter reembolsable, cuando se utilizan componentes de subvención, su nivel debe ser proporcional al ahorro energético logrado y estar en consonancia con los valores objetivo de los indicadores del programa.

Este aspecto podría medirse a través de la relación entre la parte de la subvención relacionada con los resultados y el ahorro estimado en términos de consumo de energía primaria, tal como se indica en el certificado de eficiencia energética. El coste máximo en euros de la unidad de ahorro podría calcularse de la siguiente forma:

- como parte de la evaluación *ex ante* o en función de esta;
- mediante la simple transposición de los valores objetivo y de las asignaciones indicativas incluidas en el programa; o
- sobre la base de buenas prácticas, índices de referencia nacionales o datos históricos.

Existe la posibilidad de fijar distintos valores para un número limitado de categorías con diferentes niveles de ahorro (por ejemplo, 30/40/50/60 %, en consonancia con las categorías utilizadas para las devoluciones de capital), a fin de no desalentar renovaciones más ambiciosas. Como alternativa, si la metodología para determinar los valores objetivo no proporciona este tipo de datos detallados, podría utilizarse un coeficiente único vinculado a las inversiones más ambiciosas. Este coeficiente definiría el importe de subvención máximo permitido por porcentaje de ahorro energético logrado.

El o los coeficientes formarían parte de la estrategia de inversión. La verificación por parte del intermediario financiero se limitaría a comparar el importe de la subvención con el máximo permitido sobre la base de un coeficiente para una categoría determinada de proyectos. Este parámetro podría reajustarse cuando cambien las condiciones del mercado a petición del intermediario financiero.



Ayuda estatal o ayuda de minimis

A nivel del intermediario financiero y del fondo de cartera, en lo relativo al componente de préstamo:

Las ayudas estatales suelen quedar excluidas cuando se cumple **una de las siguientes condiciones:**

- El intermediario financiero que coinvierte y la autoridad de gestión o el fondo de cartera realizan la inversión sobre una base *pari passu*, es decir, en las mismas condiciones y al mismo tiempo (a través de la misma transacción), soportando en todo momento las pérdidas y recogiendo los beneficios en proporción a sus contribuciones (de manera prorrateada), con el mismo nivel de subordinación en relación con la misma clase de riesgo y con una participación económicamente significativa de los coinversores independientes y privados (por ejemplo, el intermediario financiero) en el préstamo de riesgo compartido. Sin embargo, esto no puede ocurrir cuando se concede una subvención en combinación con el préstamo (por ejemplo, una devolución de capital y una subvención de capital), puesto que se viciaría el principio *pari passu*.
- La remuneración del fondo de cartera y del intermediario financiero (es decir, los costes o las comisiones de gestión) y la estructura de fijación de precios para los préstamos del intermediario financiero reflejan la remuneración actual en el mercado en situaciones comparables, como ocurre cuando ambos han sido seleccionados mediante un procedimiento de selección abierto, transparente, no discriminatorio y objetivo.
- La ventaja financiera de la contribución pública del programa para el instrumento se cuantifica y a continuación se traslada plenamente a los perceptores finales en forma de reducción de los tipos de interés o de disminución de los requisitos en materia de garantías en comparación con el tipo de mercado. El tipo del mercado puede ser, o bien los valores de referencia del mercado correspondientes al riesgo y el sector específicos, o bien los valores sustitutivos del mercado establecidos en la Comunicación sobre los tipos de referencia.



A nivel del receptor final, en lo relativo al instrumento financiero combinado (componente de préstamo y componente de subvención):

- Las ayudas estatales pueden quedar excluidas cuando los receptores finales sean personas físicas que no lleven a cabo actividades económicas¹⁸ y, por lo tanto, quedan fuera del ámbito de aplicación de las ayudas estatales.
- Además, cuando el receptor final sea una empresa muy pequeña, debe evaluarse si la concesión de ayuda a través del instrumento financiero para la eficiencia energética podría afectar al comercio entre Estados miembros. Cuando se concluye que no hay repercusiones para el comercio –por ejemplo, debido a la naturaleza y al tamaño de la empresa– la ayuda también queda fuera del ámbito de aplicación de las normas sobre las ayudas estatales. La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto Marinvest ofrece un ejemplo del tipo de empresas que no se incluyen en el ámbito de aplicación de las normas sobre las ayudas Estatales¹⁹.
- Cuando no puedan excluirse las ayudas estatales, la ayuda concedida debe cumplir las normas aplicables en materia de ayudas estatales (bien la exención de notificación en virtud del RGEC, o bien la notificación con arreglo a las directrices sobre ayudas estatales aplicables) o las normas sobre las ayudas *de minimis*.

La ayuda estatal para el receptor final puede adoptar las siguientes formas:

- En el caso de las devoluciones de capital o las subvenciones de capital, la ayuda adopta la forma tanto de préstamo como de subvención, cuyos importes deben sumarse para determinar la ayuda conjunta.
- En el caso de las subvenciones de asistencia técnica, la ayuda adopta la forma de una subvención normal.
- En el caso de las reducciones del tipo de interés, la ayuda adopta la forma de préstamo bonificado.

Con arreglo a lo previsto en el Reglamento de *minimis*²⁰, el equivalente de subvención bruta (ESB) de la ayuda (incluidos tanto el componente de préstamo como el componente de subvención) puede calcularse con arreglo a la metodología establecida en su artículo 4. Como alternativa, pueden aplicarse las disposiciones del artículo 4, apartados 3 y 6, del Reglamento *de minimis*.

El cálculo del importe de la ayuda facilitada *de minimis* debe incluir el valor actualizado (o actual neto) de la subvención de la siguiente manera:

ESB = i) Importe actualizado de la subvención + ii) ESB del

préstamo Donde

i) *Importe actualizado de la subvención* = valor actual neto de la subvención comprometida con arreglo al acuerdo de financiación, lo que incluye la subvención de apoyo técnico, la subvención a la inversión y la bonificación de intereses.

La devolución de capital pagadera por la consecución de un hito debe calcularse como parte de la subvención total en el momento de la firma del acuerdo de financiación sobre la base de la subvención adicional máxima que podrá concederse en el año en que se pague al receptor final. En el caso de que se decida no conceder la devolución de capital, el importe total concedido a la empresa puede ajustarse como proceda.

A la hora de calcular los valores actuales netos, se utilizará el tipo de referencia²¹ como



tipo de actualización. Para tal fin, debe utilizarse el tipo básico incrementado en un margen fijo de cien puntos básicos.

- 18 Por lo general, las personas físicas que llevan a cabo una actividad empresarial (por ejemplo, inversores inmobiliarios, inversores providenciales, etc.) se consideran una empresa a efectos del control de las ayudas estatales.
- 19 Véase la sentencia del Tribunal General de 14 de mayo de 2019 en el asunto *Marinvest/Comisión Europea*, T-728/17.
- 20 Reglamento (UE) n.º 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas *de minimis*.
- 21 Véase la Comunicación de la Comisión relativa a la revisión del método de fijación de los tipos de referencia y de actualización (DO C 14 de 19.1.2008, p. 9).



ii) *Una aproximación aceptable para calcular el ESB del préstamo* = importe nominal del préstamo (EUR) × diferencia entre el tipo de mercado y el tipo de interés efectivo × vida media ponderada del préstamo (años).

Este método se aplica únicamente a los préstamos preferentes a tipo de interés fijo. Para los demás tipos de préstamos, los Estados miembros deben notificar el método de cálculo del ESB de los préstamos según se especifica en el artículo 4 del Reglamento *de minimis*.

El importe total de la ayuda calculado con el ESB no debe superar los 200 000 EUR durante un período fiscal de tres años. Además de respetarse este umbral, también se deben cumplir todos los demás requisitos del Reglamento *de minimis*.

En virtud del RGEC, puede aplicarse su artículo 38 (relativo a la eficiencia energética) o cualquier otra disposición o combinación de disposiciones siempre que se cumplan todas las condiciones del RGEC y que no se supere la intensidad o el importe de ayuda máximo aplicable.

Cuando no resulten aplicables ni el Reglamento *de minimis* ni el RGEC, los Estados miembros deben notificar un régimen de ayudas o una medida individual, en particular en virtud de las Directrices sobre ayudas estatales en materia de clima, protección del medio ambiente y energía o de las Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional.



Política de fijación de precios

El intermediario financiero debe presentar una política y un método de fijación de precios para garantizar que la ventaja financiera de la contribución pública del programa se traslade plenamente a los perceptores finales que cumplan los requisitos, incluidos los componentes de subvención. La política y el método de fijación de precios deben garantizar lo siguiente:

- I. El tipo de interés aplicado a la participación del intermediario financiero se fija con arreglo al mercado (es decir, según la propia política del intermediario financiero).
- II. El tipo de interés general que se aplicará a los préstamos concedidos a los perceptores finales que cumplen los requisitos incluidos en la cartera se reduce de manera proporcional a la asignación facilitada mediante la contribución pública del programa. Esta reducción debe tener en cuenta los posibles intereses y costes de otro tipo que el fondo de cartera o los intermediarios financieros puedan cobrar en nombre de la autoridad de gestión.
- III. Cuando el tipo de interés general supere el umbral máximo fijado para el tipo de interés²², se aplica la bonificación de intereses para reducir el importe pagadero por el perceptor final a dicho umbral máximo. Normalmente se buscará una reducción del tipo de interés de entre cien y doscientos puntos básicos, y la rebaja no puede dar lugar a un tipo de interés negativo.
- IV. El cálculo del ESB detallado en la sección sobre ayudas estatales o ayudas *de minimis* se aplica a todos los préstamos incluidos en la cartera.
- V. La política y el método de fijación de precios se mantienen constantes durante todo el período de inclusión, a menos que se modifiquen tal como se describe en el apartado «Evaluación».

Cuando proceda, el intermediario financiero también debe presentar una política y un método relativos a las garantías para garantizar que la ventaja financiera de la contribución pública del programa se traslade plenamente a los perceptores finales que cumplan los requisitos.

El intermediario financiero debe reducir el tipo de interés efectivo general (y, en su caso, la política sobre las garantías) cobrado a los perceptores finales para cada préstamo subvencionable incluido en la cartera reflejando la financiación favorable, las condiciones de reparto del riesgo y la concesión de una devolución de capital para el préstamo de riesgo compartido.

²² Este umbral corresponde al nivel máximo del tipo de interés que debe aplicarse al préstamo para el perceptor final en función del resultado de la evaluación *ex ante* o según lo fijado en el acuerdo de financiación.



Responsabilidad de la autoridad de gestión	Las pérdidas cubiertas son los importes del principal devengados (pagaderos y pendientes de pago), los intereses estándar y los importes de las subvenciones ya concedidas (excluidos los recargos de demora y cualesquiera otros costes y gastos).
Responsabilidad de los organismos que ejecutan los instrumentos financieros	<p>Los organismos que ejecuten los instrumentos financieros pertinentes deben ofrecer ayuda a los perceptores finales, teniendo debidamente en cuenta los objetivos del programa y el potencial de viabilidad financiera de la inversión justificado en el plan empresarial o en un documento equivalente. La selección de los perceptores finales debe ser transparente y no dar lugar a conflictos de intereses.</p> <p>Los organismos que ejecuten instrumentos financieros no podrán reembolsar a los Estados miembros los importes irregulares, de conformidad con lo previsto en el artículo 103, apartado 6, párrafo segundo, del RDC.</p>
Período de inclusión	<p>Se recomienda que el plazo habitual para crear la cartera de préstamos sea de entre 4 y 5 años a partir de la fecha en que se firme el acuerdo de financiación.</p> <p>No obstante, la autoridad de gestión puede definir el plazo para la creación de la cartera de préstamos caso por caso en el acuerdo de financiación firmado con el intermediario financiero.</p>
Contabilización de las subvenciones de capital, las devoluciones de capital y las bonificaciones de intereses	<p>Las subvenciones de capital deben concederse durante el período de desembolso del préstamo. Las bonificaciones de intereses y las devoluciones de capital pueden concederse entre la fecha en que se firma el contrato de préstamo y la fecha límite de activación indicada en el acuerdo con el perceptor final, incluso después del 31 de diciembre de 2029 para los préstamos desembolsados al perceptor final a más tardar el 31 de diciembre de 2029 en el caso de los préstamos que vayan a financiarse con cargo a programas del período 2021-2027. Se recomienda que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • las bonificaciones de intereses se efectúen como un único pago de capital para el intermediario financiero en el momento en que se firma el contrato de préstamo con el perceptor; y • las devoluciones de capital se efectúen mediante la cancelación de una parte de la deuda del perceptor final de conformidad con el acuerdo de financiación, de modo que el intermediario financiero pueda contabilizar la devolución como subvención y no como préstamo (por lo que no debe ser reembolsada por el intermediario financiero).
Intermediarios financieros que cumplen los requisitos	<p>Organismos públicos y privados establecidos en un Estado miembro que estén legalmente autorizados a conceder préstamos a los tipos de perceptores finales a los que se dirige el programa y que operen en la jurisdicción del programa que contribuye al instrumento financiero.</p> <p>Estos organismos son instituciones financieras y, en su caso, instituciones de microfinanciación o cualquier otra institución autorizada a conceder préstamos y subvenciones con arreglo a las normas del instrumento financiero.</p>



Costes y comisiones de gestión

Los costes y las comisiones de gestión se calculan sobre la base del importe combinado de las subvenciones y los préstamos, lo que permite compensar a los intermediarios financieros que ejecutan el instrumento financiero combinado por los costes de gestión adicionales contraídos para los componentes de subvención.

Cuando los organismos que ejecuten un fondo de cartera o fondos específicos, de conformidad con el artículo 59, apartado 3, del RDC, se seleccionen mediante adjudicación directa de un contrato, el importe de los costes y las comisiones de gestión abonados a dichos organismos que puede declararse como gasto subvencionable no debe superar el 5 % del importe total de las contribuciones del programa desembolsadas a los perceptores finales a través de préstamos y subvenciones.



	<p>Con arreglo a lo previsto en el artículo 68, apartado 4, párrafo cuarto, del RDC, cuando los organismos que ejecuten un fondo de cartera o fondos específicos se seleccionen mediante licitación de conformidad con el Derecho aplicable, el importe de los gastos y las comisiones de gestión debe establecerse en el acuerdo de financiación y reflejar el resultado de la licitación.</p> <p>En el caso de que se combinen un préstamo y una devolución de capital, los costes y las comisiones de gestión propuestos en la licitación deben aplicarse al importe total de la contribución del fondo, es decir, a la subvención y al préstamo sin distinciones.</p>
Perceptores finales que cumplen los requisitos	<p>Los perceptores finales deberán cumplir los requisitos previstos en el programa y en el acuerdo de financiación pertinentes.</p> <p>Entre los perceptores finales podrá haber, entre otros, particulares, asociaciones de propietarios de viviendas, cooperativas de vivienda, pymes, empresas de mediana capitalización o empresas de mayor tamaño que cumplan todos los criterios de admisibilidad.</p> <p>Los intermediarios financieros deben garantizar que los perceptores finales (en su calidad tanto de prestatarios como de receptores de la subvención), las transacciones y la cartera, según proceda, cumplan los criterios de admisibilidad establecidos en el acuerdo de financiación.</p>



Productos

El intermediario financiero debe suministrar a los perceptores finales los préstamos que contribuyan al objetivo o los objetivos del programa.

Los préstamos deben utilizarse exclusivamente para los siguientes fines:

- inversiones en activos tangibles e intangibles;
- otros costes relacionados con la renovación del edificio que no superen el 30 % del coste total, tal como se describe en el apartado «Proyecto de eficiencia energética»;
- capital circulante relacionado con las actividades subvencionables, sin necesidad de justificación, no superior al 10 %.

Los préstamos incluidos en la cartera deben:

- haber sido generados recientemente, excepto en el caso de la refinanciación de préstamos ya existentes;
- contar con un calendario de reembolso que incluya amortizaciones periódicas o pagos únicos;
- no financiar actividades puramente financieras ni promociones inmobiliarias cuando se realicen como actividad de inversión financiera y no financiar la concesión de créditos al consumo.

Por lo general, los préstamos para financiar renovaciones integrales deben tener un vencimiento mínimo de sesenta meses, incluido el período de gracia (si lo hubiera). Sin embargo, de acuerdo con las normas contables generalmente utilizadas, su vencimiento no debe ser superior a la vida económica del activo financiado ni al período de amortización. Los ejemplos de mejores prácticas del mercado muestran préstamos con una duración máxima de treinta años, dependiendo del tipo de activos financiados y de las obras de renovación llevadas a cabo. Si en la evaluación *ex ante* se detecta y justifica adecuadamente la necesidad de unas condiciones de financiación específicas, podrán utilizarse préstamos con una duración más corta o más larga.



Recuperación de préstamos y subvenciones en caso de impago o incumplimiento	<p>El intermediario financiero debe ocuparse del mantenimiento de la cartera de préstamos, lo que incluye las actividades de seguimiento y recuperación. Las recuperaciones, netas de los gastos de recuperación (en su caso), se reparten proporcionalmente entre la autoridad de gestión y el intermediario financiero en función de la tasa de reparto del riesgo.</p> <p>En caso de impago, el intermediario financiero debe ejecutar todas las garantías relativas a un préstamo de conformidad con sus directrices y procedimientos internos.</p> <p>Las subvenciones deben concederse con arreglo a condiciones que exijan el reembolso de la totalidad o parte de la financiación al intermediario financiero en circunstancias específicas, como por ejemplo en caso de fraude o de infracciones significativas del acuerdo de financiación, lo que incluye los casos de impago en virtud del contrato de préstamo.</p> <p>Los organismos que ejecuten instrumentos financieros deben reembolsar a la autoridad de gestión las contribuciones del programa afectadas por irregularidades, junto con los intereses y cualquier otro beneficio generado por estas contribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 103 del RDC.</p>
Reutilización de los recursos	<p>El acuerdo de financiación debe incluir disposiciones que prevean que los recursos devueltos a los instrumentos financieros antes de finalizar el período de subvencionabilidad procedentes de inversiones en perceptores finales, incluidos los reembolsos de capital y cualquier tipo de renta generada atribuible a la ayuda de los fondos, se reutilicen en los mismos instrumentos financieros para nuevas inversiones en perceptores finales. Esta posibilidad debe contemplarse explícitamente en el acuerdo y activarse automáticamente cuando se desembolsen los importes comprometidos del programa y se alcance un umbral mínimo de recursos devueltos concreto previamente definido, comenzando en ese momento el nuevo período de inclusión.</p>



Suministro de información y resultados previstos

Los intermediarios financieros facilitarán a la autoridad de gestión o al fondo de cartera (si procede) información de forma y alcance normalizados al menos dos veces al año, a más tardar el 30 de junio y el 31 de diciembre, siendo la fecha de cierre el final del trimestre anterior. Esta información incluirá todos los elementos pertinentes para que la autoridad de gestión cumpla lo dispuesto en el artículo 42 del RDC.

El suministro de información debe basarse únicamente en los siguientes datos facilitados por los intermediarios financieros, en consonancia con los acuerdos de préstamo que estos hayan firmado con los perceptores finales (en particular cuando se prevea utilizar información estadística, tal como se describe en el apartado «Elementos que dan lugar a devoluciones de capital»):

- desembolso de un componente de préstamo y, en su caso, de una subvención de capital o una bonificación de intereses;
- tras una verificación por parte del intermediario financiero que confirme que se cumplen las condiciones de concesión previstas en el acuerdo de préstamo, el importe convertido en componente de subvención.

Los controles técnicos efectuados por el intermediario financiero deberán concluirse a más tardar en la fecha de cierre, ya que, de conformidad con el contrato de préstamo, el desembolso o el elemento que dé lugar a la devolución de capital debe ser previo al desembolso o a la adjudicación de la devolución.

Suministro de información sobre los efectos de las políticas

Cuando se incluyan en el programa, se recomienda utilizar los siguientes indicadores comunes previstos en el Reglamento relativo al Fondo Europeo de Desarrollo Regional y al Fondo de Cohesión relativos a la eficiencia energética y las energías renovables:

Realización:

- RCO 18 Energía: viviendas con rendimiento energético mejorado (viviendas)
- RCO 19 Energía: edificios públicos con rendimiento energético mejorado (metros cuadrados)



- RCO 22 Energía: capacidad de producción adicional de energía renovable (de la cual: electricidad, térmica) (MW)

Resultados:

- RCR 26 Energía: consumo anual primario de energía (MWh/año)
- RCR 31 Energía: energía renovable total producida (de la cual: electricidad, térmica) (MWh/año)
- RCR 29 Clima: emisiones de gases de efecto invernadero estimadas (toneladas equivalentes de CO₂/año)

La descripción de estos indicadores figura en el anexo 1 del documento de trabajo de los servicios de la Comisión Europea (2021)198 de 8 de julio de 2021 ([enlace](#)).

La información sobre estos indicadores debe actualizarse dos veces durante la ejecución, en consonancia con los procedimientos previstos para verificar la realización de las obras descritos en el modelo, a saber:

1. Cuando se desembolsa el préstamo (y, en su caso, la subvención de capital), se incluyen por primera vez los resultados previstos sobre la base de estimaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética o en documentos equivalentes utilizados para aprobar la ayuda.
2. Cuando se verifican las condiciones para la concesión de la devolución de capital o la subvención de capital y se concede y abona de manera definitiva la devolución o la subvención de capital (o cuando se adopta la decisión de no convertir la subvención en préstamo en el caso de las subvenciones de capital vinculadas a los resultados), el valor de los indicadores comunicado debe actualizarse, en caso necesario, al mismo tiempo que se actualiza (o se confirma definitivamente) el desglose entre el préstamo y las subvenciones.

Como norma general, el uso de estos tres indicadores debe ser suficiente para garantizar la coherencia con los objetivos específicos de la prioridad del programa que contribuye al instrumento financiero y con la contribución que se prevé que realice el instrumento financiero para el logro de los objetivos específicos señalados en la evaluación *ex ante*. Cualquier requisito adicional debe estudiarse en detalle e indicarse claramente en el acuerdo de financiación.

Como norma general, todas las medidas de eficiencia energética normalizadas deben notificarse como parte de las siguientes categorías de intervención:

- 042: «renovación de la eficiencia energética del parque de viviendas existente, proyectos de demostración y medidas de apoyo que cumplan los criterios de eficiencia energética».
[Si el objetivo de la medida es lograr, por término medio, una renovación de al menos un grado de profundidad intermedio, tal como se define en la Recomendación (UE) 2019/786 de la Comisión.]
- 045: «renovación de la eficiencia energética o medidas de eficiencia energética relativas a infraestructuras públicas, proyectos de demostración y medidas de apoyo que cumplan los criterios de eficiencia energética».
[Si el objetivo de la medida es lograr, por término medio, a) una renovación de al menos un grado de profundidad intermedio, tal como se define en la Recomendación (UE) 2019/786 de la Comisión, o b) una reducción de al menos un 30 % de las emisiones directas e indirectas de gases de efecto invernadero en comparación con las emisiones *ex ante*.]



Cuando el proyecto abarque medidas no normalizadas, podrán utilizarse categorías adicionales, en particular las categorías 055 («cogeneración de alta eficiencia, calefacción y refrigeración urbanas eficientes con pocas emisiones durante el ciclo de vida») y 041 («renovación de la eficiencia energética del parque de viviendas existente, proyectos de demostración y medidas de apoyo»). En tal caso, se facilitará un desglose de los costes totales de inversión en función de la categoría.



Suministro de información sobre los componentes de subvención

De conformidad con lo previsto en el artículo 58, apartado 6, del RDC, deben llevarse registros separados para cada forma de ayuda, es decir, para el préstamo y para los componentes de subvención del instrumento financiero combinado.

Las subvenciones desembolsadas deben notificarse por separado de las subvenciones que podrían pagarse en el futuro. Aunque la información sobre los componentes de subvención previstos (pero aún no pagados/concedidos) no forma parte de los informes remitidos por la autoridad de gestión a la Comisión, debe estar fácilmente disponible y puede ayudar a la autoridad de gestión a realizar un seguimiento del límite máximo del 50 % aplicable a los componentes de subvención.

La información sobre los componentes de subvención desembolsados debe incluirse en el momento del pago o la cancelación.

Debe notificarse el importe nominal estimado de las subvenciones previstas tomando como base el importe máximo de subvención que puede facilitarse según lo previsto en el contrato de préstamo. En el caso de las ayudas sujetas a ayuda estatal o *de minimis*, por lo general este importe debe reflejar el importe nominal del componente de subvención utilizado para calcular el ESB. En el caso de las devoluciones de capital, el importe estimado de las futuras subvenciones únicamente debe deducirse de los préstamos comunicados cuando el préstamo se convierta en subvención de manera definitiva.

También se recomienda que la información facilitada proporcione un desglose de las subvenciones desembolsadas y futuras por tipo y finalidad, tal como se indica a continuación:

- subvenciones de apoyo técnico;
- bonificaciones de intereses;
- subvenciones de capital para hogares con bajos ingresos;
- subvenciones/devoluciones de capital vinculadas a los resultados.

Aunque esta información no forma parte de los informes remitidos por la autoridad de gestión a la Comisión, debe estar fácilmente disponible y puede ayudar a la autoridad de gestión a efectuar el seguimiento y los controles de los elementos de ayuda destinados a diferentes fines.

De conformidad con lo previsto en el artículo 42, apartado 3, letra d), del RDC, el informe debe incluir información sobre los intereses y otros beneficios generados por la ayuda de los Fondos a instrumentos financieros contemplados en el artículo 60 del RDC.

Ejemplo de suministro de información cuando se utilizan devoluciones de capital

El intermediario financiero del instrumento financiero para la eficiencia energética debe garantizar una contabilidad y un suministro de información diferenciados para los préstamos y las subvenciones, tal como se ha descrito anteriormente en este apartado. El suministro de información sobre las subvenciones por parte de la autoridad de gestión forma parte de los requisitos del instrumento financiero y debe llevarse a cabo utilizando las plantillas definidas en el RDC (cuadro 12, anexo VII).

En este caso, el importe total del préstamo se comunicará en el momento en que se conceda utilizando la plantilla que figura en el cuadro 12 del anexo VII. Cuando se active la devolución de capital, parte del préstamo se convertirá en subvención y se notificará



como tal. Por lo tanto, el importe notificado inicialmente como préstamo se dividirá entre el préstamo restante y los nuevos componentes de subvención, tal como se muestra en el ejemplo que figura a continuación. Para la parte relativa a la subvención debe utilizarse la columna del cuadro 12 del anexo VII anteriormente referido denominada «Subvenciones en una operación de instrumentos financieros (código de forma de ayuda para el IF)».

La declaración de gastos presentada por la autoridad de gestión para su pago a la Comisión no se desglosará por forma de ayuda. Las subvenciones y los productos financieros se notifican como contribución única, tal como se indica en el modelo de solicitud de pago.



Ejemplo de suministro de información:

	BANCO			Autoridad de gestión			Autoridad de gestión		
	A1	A2	A3	A1	A2	A3	A1	A2	A3
Préstamo de riesgo compartido + devolución de capital + bonificación de intereses	Cuentas combinadas del instrumento financiero			Declarado a la CE en el marco del instrumento financiero mediante solicitudes de pago			Comunicado a la CE en el anexo sobre los instrumentos financieros (acumulativo)		
Préstamo de riesgo compartido	100			101	1	1	100	100	70
Devolución de capital			30				0	0	30
Bonificación de intereses	1	1	1				1	2	3



3. Información adicional

En el sitio web fi-compass se facilita más información sobre el uso de una combinación de instrumentos financieros para apoyar la modernización de edificios con el fin de mejorar su eficiencia energética. Entre los materiales pertinentes figuran los siguientes:

- Ficha informativa: *Combination of financial instruments and grants under shared management funds in the 2021-2027 programming period* [«Combinación de instrumentos financieros y subvenciones en el marco de los fondos de gestión compartida durante el período de programación 2021-2027», documento no disponible en español].
<https://www.fi-compass.eu/publication/factsheets/combination-financial-instruments-and-grants-under-shared-management-funds>
- Ficha informativa: *The potential for investment in energy efficiency through financial instruments in the European Union* [«El potencial de invertir en eficiencia energética a través de instrumentos financieros en la Unión Europea», documento no disponible en español].
<https://www.fi-compass.eu/erdf/potential-investment-energy-efficiency-through-financial-instruments-european-union>
- Estudio de caso: *Residential energy efficiency financial instruments in Lithuania* [«Instrumentos financieros para la eficiencia energética residencial de Lituania», documento no disponible en español].
<https://www.fi-compass.eu/publication/case-studies/residential-energy-efficiency-financial-instruments-lithuania>
- Estudio de caso: *Energy Savings in Existing Housing Programme, Greece* [«Programa de ahorro energético en viviendas existentes, Grecia», documento no disponible en español].
<https://www.fi-compass.eu/publication/case-studies/case-study-energy-savings-existing-housing-programme-greece>
- *Knowledge Hub: Notes of Workshop - Combination of financial instruments with grants* [«Centro de Conocimientos: notas del taller sobre la combinación de instrumentos financieros y subvenciones», documento no disponible en español].
<https://www.fi-compass.eu/publication/factsheets/fi-compass-knowledge-hub-combination-financial-instruments-grants>
- Estudio de caso en vídeo: préstamos para eficiencia energética para viviendas lituanas.
<https://www.fi-compass.eu/video/energy-efficiency-loans-lithuanian-homes>

