

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA: RDL8/2021 MEDIDAS URGENTES VIVIENDA, LEY 7/2021 CAMBIO CLIMÁTICO, ORDEN PLAZOS PRÉSTAMOS VIVIENDA, RDL11/2021 MEDIDAS AUTÓNOMOS Y RD390/2021 CERTIFICACIÓN EE

Contenido:

Estimad@ asociad@:

Desde la última circular se ha publicado distinta normativa, siendo la más destacada la siguiente:

- **Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.**
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-7351-consolidado.pdf>
- **Instrucción 1/2021, de 5 de mayo, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación en los recursos contencioso-administrativos en relación con la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2021.**
<https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8647.pdf>
- **Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.**
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-8447-consolidado.pdf>
- **Orden TMA/498/2021, de 21 de mayo, por la que se modifican los plazos para solicitar y formalizar los préstamos avalados y subvencionados por el Estado establecidos en la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.**
<https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/25/pdfs/BOE-A-2021-8657.pdf>
- **Real Decreto-ley 11/2021, de 27 de mayo, sobre medidas urgentes para la defensa del empleo, la reactivación económica y la protección de los trabajadores autónomos.**
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-8877-consolidado.pdf>
- **Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2021-9176>

Enlaces de interés:

La visión local de la Ley de Cambio Climático y Transición Energética. Vía FEMP
http://www.femp.es/sites/default/files/multimedia/ley_de_clima_local.pdf

Impacto de la STS 1818/2021 en la formación del expediente administrativo (electrónico)
https://nosoloytos.wordpress.com/2021/05/29/impacto-de-la-sts-1818-2021-en-la-formacion-del-expediente-administrativo-electronico/amp/?_twitter_impression=true&s=03



1. REAL DECRETO-LEY 8/2021, DE 4 DE MAYO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN EL ORDEN SANITARIO, SOCIAL Y JURISDICCIONAL, A APLICAR TRAS LA FINALIZACIÓN DE LA VIGENCIA DEL ESTADO DE ALARMA DECLARADO POR EL REAL DECRETO 926/2020, DE 25 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE DECLARA EL ESTADO DE ALARMA PARA CONTENER LA PROPAGACIÓN DE INFECCIONES CAUSADAS POR EL SARS-COV-2.2005 Y PLAN DE VIVIENDA 2005-2008

Publicado en el BOE número 107, de 5 de mayo el Real Decreto-ley recoge las medidas destinadas a dar la necesaria cobertura jurídica y social a distintas situaciones de vulnerabilidad derivadas de la situación de crisis sanitaria, económica y social ocasionadas por la pandemia del COVID-19, los principales puntos de interés a nuestro sector son los que ya avanzamos en la nota urgente realizada por Jose María Escolástico y que , desarrollamos a continuación:

1.1.- JUNTAS DE PROPIETARIOS

El Capítulo II establece una serie de medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal. **Se suspende** la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios **hasta el 31 de diciembre de 2021**, la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual, y, durante el mismo período, o hasta la celebración de la junta correspondiente, se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno.

También se permite que la junta **pueda celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple**, siempre que todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, y la posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática. Como ya avanzamos en la nota urgente de principios de mayo.

1º. Suspensión de la obligación de convocatoria anual de la Junta General Ordinaria del Art. 16.1 de la LPH

Se suspende hasta el 31 de diciembre de 2021, los siguientes actuaciones de las Juntas de Propietarios de comunidades de propiedad horizontal:

1. La obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios
2. la obligación de aprobar:
 - El plan de ingresos y gastos previsibles
 - Las cuentas correspondientes
 - Presupuesto anual.

2º. Prórroga de acuerdos de la última Junta Ordinaria celebrada

Para evitar los problemas producidos por las anteriores suspensiones, durante el mismo período, o hasta la celebración de la junta correspondiente, se entenderán prorrogados:

1. El último presupuesto anual aprobado
2. Los nombramientos de los órganos de gobierno, aunque a la entrada en vigor del presente real decreto- ley hubiera expirado el plazo legal o estatutariamente establecido.

3º. Excepcionalmente se prevé la posibilidad de celebrar reuniones

- a) **Causa:** Durante dicho período la junta de propietarios podrá reunirse si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021. Entre estos se encuentran incluidos en todo caso los atinentes a las obras, actuaciones e instalaciones mencionadas en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que sí requieran acuerdo de la junta.



¿Qué no puede demorarse hasta el 31 de Diciembre?: todos los acuerdos que exijan pronunciamiento comunitario –liquidación de saldo deudor para monitorio, por ejemplo- que excedan de la dispensa legal mediante prórroga. Cualquier otra interpretación es contraria a la propia Exposición de Motivos sobre el decaimiento del estado de alarma, siendo lo relevante que se garanticen con la convocatoria las medidas sanitarias.

Las obras de accesibilidad definidas en el Art. 10.1.b) no requieren acuerdo comunitario, así lo manifiesta el propio artículo ab initio. Sorprende además, que las que sí requieren acuerdo comunitario en los artículos 16 y 17 (incluidas las de rehabilitación integral, ascensores, innovación, y energéticas) no se incluyan como causa excepcional de convocatoria, máxime cuando al exposición de motivos justifica la medidas en que *“es importante disponer de un criterio claro a la mayor brevedad, para que las empresas puedan trabajar”*, de ahí que debamos entender la excepcionalidad de al convocatoria como algo propiamente excepcional.

- b) **Requisitos:** A solicitud del presidente o de la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

La realidad es que esta previsión es reiterativa de la propia Ley PH, por lo que era innecesario.

- c) **Forma:** Se prevé las siguientes posibilidades:

1º. **Presencial:** Podrá celebrarse de forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables.

2º. **Videoconferencia:** En el supuesto previsto en este artículo (se entiende que cuando el acuerdo no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre) , la junta de propietarios podrá celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple,

- **Requisitos:**

- Todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta; y
- El secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta.

- **Efectos:**

- El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el secretario o el secretario administrador.

Hay que aclarar que el Presidente/a es el único cargo orgánico preceptivo, en ausencia de designación de Secretario y Administrador, aquél/a asume sus funciones.

3º. **Emisión de voto por correo postal o comunicación telemática:** En este supuesto será también posible la adopción de acuerdo sin celebración de junta.

- **Requisitos:** siempre que

- Puedan cumplirse las debidas garantías de participación de todos los propietarios
- Identidad del remitente
- Recepción de la comunicación.

- **Formalidades:** El presidente de la comunidad solicitará el voto a todos los propietarios mediante escrito en el que se hará constar

- La fecha
- El objeto de la votación, que deberá expresarse de manera clara
- La dirección o direcciones habilitadas para el envío del voto
- El plazo para emitirlo, que será de 10 días naturales.

- **Efectos:**

- El acuerdo se entenderá adoptado en el domicilio en el que se encuentre el



secretario o el secretario administrador y el último día del plazo establecido para la emisión del voto.

- A efectos del artículo 15.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se entenderá que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente.

Por lo tanto, siempre que se cumplan las medidas sanitarias, la convocatoria será presencial, y huelga decir que sin limitación de convocatorias ordinarias o extraordinarias.

En defecto de dicha garantía sanitaria, puede realizarse una convocatoria por videoconferencia o en la modalidad telemática o postal.

En la videoconferencia la garantía de disponer de medios necesarios constituye su gran inconveniente. En la práctica se simultaneará presencialidad (para quienes carezcan de medios) con la videoconferencia, teniendo en cuenta la propia posibilidad del Art. 15.1 de representación legal o voluntaria en favor de otro propietario (o del Presidente) bastando al efecto un escrito firmado por el propietario.

Sin duda que el mecanismo más sencillo es la convocatoria postal con emisión de voto.

1.2.- MEDIDAS EXTRAORDINARIAS VULNERABILIDAD

Por su parte, el Capítulo III establece una serie de medidas extraordinarias aplicables a situaciones de vulnerabilidad económica y social por las que prorrogan por un plazo de 3 meses, medidas adoptadas para dar cobertura a dichas situaciones.

Así, se amplía hasta el 9 de agosto de 2021 la garantía de suministro de agua, electricidad y gas natural a los consumidores vulnerables, prevista en la disposición adicional 4ª del Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre. También se extiende esta prórroga a los perceptores del bono social.

Se extienden a 3 meses más las medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad **en materia de vivienda**, establecidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, referidas a la suspensión de los procedimientos y lanzamientos de vivienda. Se amplía la posibilidad de aplicar una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor a aquellos contratos cuyo vencimiento estuviese establecido entre el 9 de mayo y el 9 de agosto de 2021.

También se extiende, hasta esa fecha, la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, y se amplían por ese mismo periodo los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor. Se extiende hasta el 9 de septiembre de 2021 el plazo para que los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria, puedan presentar la solicitud de compensación.

En la referida norma **se incluyen medidas relativas al mantenimiento de la protección en materia de vivienda** que destacamos, sin perjuicio de un posterior estudio en la correspondiente Circular Informativa de AVS.

- **DESAHUCIOS ORDINARIOS**: El Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento hasta la fecha en que hayan transcurrido tres meses desde la finalización del estado de alarma (**hasta el 9 de agosto de 2021**).
- Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, dejarán de surtir efecto en todo caso el 9 de agosto de 2021.
- **Requisito**: Viviendas que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de más de diez viviendas y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de



vulnerabilidad económica por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en la letra a) del artículo 5

- **SI SE TRATA DE OKUPAS:** Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, quien habite la vivienda sin título habrá de ser persona dependiente de conformidad con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.
- **PRORROGA DEL PLAZO DURACION** en contratos de vivienda en los que expire la prórroga obligatoria entre el 5 de Mayo y el 9 de Agosto, se puede solicitar prórroga de 6 meses.
- Prórroga la posibilidad de solicitar por parte de los propietarios compensación por suspensión, hasta el 9 de Septiembre.
- Prórroga de la suspensión del corte de suministro hasta el 9 de Agosto, definición de consumidor vulnerable y bono social.
- Prórroga de Moratoria en pago rentas.

1.3.-INSTRUCCIÓN 1/2021, DE 5 DE MAYO, DE LA FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO, SOBRE CRITERIOS DE ACTUACIÓN EN LOS RECURSOS CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVOS EN RELACIÓN CON LA ENTRADA EN VIGOR DEL REAL DECRETO-LEY 8/2021

Publicada en el BOE número 123 de 24 de mayo, dictada el 5 de mayo de 2021 por La Fiscal General del Estado, Dolores Delgado García, con motivo de la publicación en el BOE del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, que **incluye una importante reforma de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (LJCA), que afecta al recurso de casación** en aras de la unificación de criterios interpretativos y aplicativos

Dicha reforma se articula, sustancialmente, en dos decisiones de política legislativa:

1. Incorporar a la enumeración tasada de resoluciones que son susceptibles de recurso de casación los autos dictados por las Salas de lo Contencioso-Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia y de la Audiencia Nacional en materia de autorización o ratificación de las medidas sanitarias necesarias y urgentes que afecten a derechos fundamentales cuando no se dirigen contra destinatarios individualizados.
2. Regular un procedimiento especial, que cabría calificar de rápido o abreviado, para la tramitación de ese recurso de casación.

La reforma de la LJCA se concreta, principalmente, en dos aspectos:

- Se suprime el requisito de interposición de recurso de reposición previo a la casación que en general exige el artículo 87.2. La dicción literal de la nueva norma no excluye posibilidad de interponerlo, sino su condición de requisito necesario.
- La supresión del trámite de preparación de la casación. De ahí la necesidad de protocolizar un mecanismo de comunicación y remisión de documentación, que permita la realización de los trámites exigidos en tiempo hábil y con el contenido apto para la efectiva defensa de las pretensiones procesales del Ministerio Fiscal. Del mismo modo, en caso de que sea otra la parte recurrente conviene habilitar un mecanismo de anticipación.

Los plazos a los que pueda concernir esta Instrucción han de considerarse referidos en todo caso a días hábiles.

Seguidamente en la Instrucción establece las pautas de actuación a las que se puede acceder a través del siguiente enlace:

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/24/pdfs/BOE-A-2021-8647.pdf>

2. LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

Publicado en el BOE número 121, de 21 de mayo, la Ley, constituye una de las nueve políticas palanca del Plan de Acción para la Implementación de la Agenda 2030, aprobado por el Consejo de Ministros de 29 de junio de 2018, pone en el centro de la acción política la lucha contra el cambio climático y la transición energética.

Entendiendo las necesarias transformaciones tecnológicas y cambios en la industria y, la necesidad de ligar la transición energética a la política industrial y a la I+D, con mecanismos de apoyo a la industria para que la transición tecnológica pueda generar mayor competitividad y un mejor posicionamiento de la misma, y resulte en generación de riqueza y empleo de calidad.

Los objetivos declarados de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, son **asegurar el cumplimiento por parte de España de los objetivos del Acuerdo de París, adoptado el 12 de diciembre de 2015 y facilitar la descarbonización de la economía española y su transición a un modelo circular** que garantice el uso racional y solidario de los recursos, así como promover la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible que genere empleo decente y contribuya a la reducción de las desigualdades.

En materia de **CONTRATACIÓN PÚBLICA**, prevé la inclusión en los pliegos de contratación de **criterios de adjudicación vinculados** con la lucha contra el cambio climático y de prescripciones técnicas particulares que establezcan la necesaria **reducción de emisiones y de la huella de carbono**. Aplicable a la AGE y el conjunto de organismos y entidades del sector público estatal.

Artículo 31. Contratación pública

1. De conformidad con lo establecido 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, **en toda contratación pública se incorporarán de manera transversal y preceptiva criterios medioambientales y de sostenibilidad energética cuando guarden relación con el objeto del contrato, que deberán ser objetivos, respetuosos con los principios informadores de la contratación pública y figurar, junto con la ponderación que se les atribuya, en el pliego correspondiente**. Para ello, la contratación de la Administración General del Estado y el conjunto de organismos y entidades del sector público estatal incorporará, de conformidad con el artículo 126.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, como prescripciones técnicas particulares en los pliegos de contratación, criterios de reducción de emisiones y de huella de carbono dirigidos específicamente a la lucha contra el cambio climático. A tal efecto, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y el Ministerio de Hacienda elaborarán un catálogo de prestaciones en cuya contratación se tendrán en cuenta los criterios de lucha contra el cambio climático mencionados en este apartado y en el que se identificarán tales criterios de reducción de emisiones y de huella de carbono, incluidos los relacionados con una alimentación sostenible y saludable. En todo caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 201 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los órganos de contratación tomarán las medidas pertinentes para garantizar que en la ejecución de los contratos los contratistas cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental.

2. La Administración General del Estado y el conjunto de organismos y entidades del sector público estatal, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 145.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en las licitaciones de redacción de proyectos, de contratos de obra o concesión de obra incluirán, **entre los criterios de adjudicación, algunos de los siguientes:**

- a) Requisitos de máxima calificación energética de las edificaciones que se liciten.
- b) Ahorro y eficiencia energética que propicien un alto nivel de aislamiento térmico en las construcciones, energías renovables y bajas emisiones de las instalaciones.



- c) Uso de materiales de construcción sostenibles, teniendo en cuenta su vida útil.
- d) Medidas de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos en las distintas fases del proceso de construcción de obras públicas.
- e) Medidas de adaptación al cambio climático.
- f) Minimización de generación de residuos.

3. Asimismo, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 125 y 126 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en las licitaciones de redacción de proyectos, de **contratos de obra o concesión de obra se podrán incluir, como prescripciones técnicas, alguna de los siguientes:**

- a) Que la madera que se utilice en las construcciones proceda de bosques gestionados de forma sostenible y atendiendo a su huella ecológica.
- b) Actuaciones de repoblación forestal con especies autóctonas, como medida compensatoria para paliar la huella de carbono resultante de la ejecución de la obra o servicio objeto de licitación.

4. **Los contratos de arrendamiento en vigor de inmuebles**, en los que la Administración General del Estado y el conjunto de organismos y entidades del sector público estatal sean la parte arrendataria, **que no tengan la consideración de edificación con consumo de energía casi nulo** conforme a la versión vigente a 31 de diciembre de 2020 del Código Técnico de Edificación, **no podrán prorrogarse más allá de 2030**. Se exceptúan de esta previsión los contratos de arrendamientos sobre inmuebles radicados en el extranjero, que estarán regulados por la normativa de edificación y medioambiental vigente en el país en que se hallen situados.

EN GENERAL LOS PRINCIPALES PUNTOS A DESTACAR DE LA LEY son los siguientes:

- Reducción de emisiones, uso de energías renovables y eficiencia energética
- Plan Nacional Integrado de Energía y Clima y Estrategia de Descarbonización a 2050, como instrumento de planificación
- Fuentes de energía renovables y eficiencia energética.

El aprovechamiento del dominio público hidráulico no fluyente para la generación de energía eléctrica tendrá como prioridad el apoyo a la integración de las tecnologías renovables no gestionables en el sistema eléctrico, promoviendo en particular las **centrales hidroeléctricas reversibles**.

Se trata de **combatir el elevado endeudamiento** de actividades reguladas como el transporte, la distribución de gas natural y electricidad. Así, introduce este **principio de prudencia financiera en las metodologías de retribución** de estas actividades reguladas que el organismo competente para su aprobación desarrollará.

En las **LPGE de cada año se destinará a financiar los costes del sistema eléctrico previstos en la Ley del Sector Eléctrico**

Con la finalidad de conseguir **edificios más eficientes**, se fomenta el uso de materiales con la menor huella de carbono posible, mejoras en la accesibilidad de los edificios, e incentivos para la introducción de energías renovables en la rehabilitación de viviendas, facilitando instalaciones fotovoltaicas de autoconsumo en las comunidades de propietarios —o comunidades de propiedad horizontal, como las denomina la nueva ley— y sistemas de calefacción y refrigeración de cero emisiones.

- **No se otorgarán nuevas autorizaciones** de exploración, permisos de investigación y concesiones de explotación de hidrocarburos en todo el territorio nacional. Se introducen asimismo disposiciones que **fomentan los gases renovables**. También se prevé la **reducción de emisiones específicas en el sector del transporte** aéreo, marítimo y transporte pesado por carretera
- Movilidad sin emisiones y transporte, A través de los planes de movilidad urbana, infraestructuras de recarga eléctrica.

Asimismo se prevé que el **Código Técnico de la Edificación** establezca **obligaciones relativas a la instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico en edificios de**



nueva construcción y en intervenciones en edificios existentes. Estas medidas se acompañarán con ayudas públicas.

- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC). La Estrategia de Transición Justa, como instrumento de ámbito estatal dirigido a la optimización de las oportunidades en la actividad y el empleo de la transición hacia una economía baja en emisiones de gases de efecto invernadero, y regula los Convenios de Transición Justa como instrumentos para materializar las actuaciones.
- Un **porcentaje de los Presupuestos Generales del Estado**, equivalente al acordado en el marco Financiero Plurianual de la Unión Europea, deberán tener impacto positivo en la **lucha contra el cambio climático** y que el Gobierno revisará al alza, antes del año 2025, este porcentaje. También define el uso de los ingresos procedentes de las **subastas de derechos de emisión de gases de efecto invernadero**.
- También establece un marco para facilitar las inversiones sostenibles. Se recogen las **obligaciones de información del sector financiero y las empresas**. Se introduce la obligación de presentar un informe de carácter anual en el que se haga una evaluación del impacto financiero de los riesgos asociados al cambio climático generados por la exposición de su actividad. A partir del año 2023, las entidades de crédito deben publicar objetivos específicos de **descarbonización de su cartera** de préstamo e inversión.
- Se incluye también la obligación de que el operador del sistema eléctrico, el Gestor Técnico del sistema gasista y la Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH) remitan un informe en el que se haga una **evaluación de los riesgos y oportunidades** asociados a un sistema energético descarbonizado sobre las actividades de la entidad, su estrategia y su planificación financiera.
- Afirma el texto normativo que con todo ello se da respuesta al interés creciente del sector financiero por las **finanzas verdes**.
- **Comité de Personas Expertas de Cambio Climático y Transición Energética** como órgano responsable de evaluar y hacer recomendaciones sobre las políticas y medidas de energía y cambio climático, incluidas las normativas.

3. ORDEN TMA/498/2021, DE 21 DE MAYO, POR LA QUE SE MODIFICAN LOS PLAZOS PARA SOLICITAR Y FORMALIZAR LOS PRÉSTAMOS AVALADOS Y SUBVENCIONADOS POR EL ESTADO ESTABLECIDOS EN LA ORDEN TMA/378/2020, DE 30 DE ABRIL, POR LA QUE SE DEFINEN LOS CRITERIOS Y REQUISITOS DE LOS ARRENDATARIOS DE VIVIENDA HABITUAL QUE PUEDEN ACCEDER A LAS AYUDAS TRANSITORIAS DE FINANCIACIÓN ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 9 DEL REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS EN EL ÁMBITO SOCIAL Y ECONÓMICO PARA HACER FRENTE AL COVID-19

Publicado en el BOE número 124, de 25 de mayo.

Los plazos para solicitar los **préstamos al alquiler** de personas afectadas por la pandemia, y avalados por el Estado a través del ICO, **se ha ampliado hasta el 9 de agosto de 2021**. A su vez, **las nuevas peticiones se podrán formalizar hasta el 9 de septiembre de 2021**.

Los créditos ICO al alquiler **pueden cubrir hasta el 100% del importe de la renta mensual, con un máximo de 900 euros al mes durante un periodo de seis meses**, mientras que no suponen ni gastos ni intereses para quien los solicite que, además, contarán con un plazo para devolverlo de seis años, con posibilidad de una prórroga de hasta cuatro años más.

Requisitos:

- Que el arrendatario o alguno de los miembros de la unidad familiar se encuentre afectado por una circunstancia que implique una reducción de ingresos, por pasar a estar en situación de desempleo, por estar afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), por haber reducido su jornada por motivo de cuidados, por cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia o por otras circunstancias sobrevenidas vinculadas a la actividad laboral o empresarial que impliquen dicha reducción de ingresos como consecuencia de la expansión del covid-19.



- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la ayuda, no alcance el límite de cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).
- Que la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario, referidos al periodo de un mes.

Más información: <https://www.ico.es/web/ico/linea-avales-arrendamiento-covid-19>

4. REAL DECRETO-LEY 11/2021, DE 27 DE MAYO, SOBRE MEDIDAS URGENTES PARA LA DEFENSA DEL EMPLEO, LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y LA PROTECCIÓN DE LOS TRABAJADORES AUTÓNOMOS

Publicado en el BOE número 127, de 28 de mayo, con el objetivo de adoptar medidas para la defensa del empleo, la reactivación económica y la protección de los trabajadores autónomos.

4.1.- ACUERDO SOCIAL EN DEFENSA DEL EMPLEO

Se **prorrogan** hasta **el 30 de septiembre de 2021**, los Expediente de Regulación Temporal de Empleo (en adelante ERTE) que se mantengan en vigor en la fecha de publicación del presente Real Decreto-ley analizado, que tengan como causa directa pérdidas de actividad como consecuencia del COVID-19, que impliquen suspensión o cancelación de actividades, cierre temporal de locales de afluencia pública, restricciones en el transporte público y, en general, de la movilidad de las personas y/o las mercancías, falta de suministros que impidan gravemente continuar con el desarrollo ordinario de la actividad, o bien en situaciones urgentes y extraordinarias debidas al contagio de la plantilla o la adopción de medidas de aislamiento preventivo decretados por la autoridad sanitaria, que queden debidamente acreditados.

De la misma manera, se prorrogan **desde el 28 de mayo de 2020 y hasta el 30 de septiembre de 2020** los ERTE que se mantengan vigentes o se inicien tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley que se analiza basados en causas económicas, técnicas, organizativas o de producción vinculadas al COVID-19.

Porcentajes de exención de aportación empresarial

La exención de la aportación empresarial devengadas en personas trabajadoras en situación de alta en la Seguridad Social a 29 de febrero de 2020, son las siguientes:

EMPRESAS < 50 TRABAJADORES

| 2021 | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE |
|------|-------|-------|--------|------------|
| | 85% | 85% | 75% | 75% |

EMPRESAS ≥ 50 TRABAJADORES

| 2021 | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE |
|------|-------|-------|--------|------------|
| | 75% | 75% | 65% | 65% |

Estas exoneraciones se aplicarán respecto de las personas trabajadoras y respecto del abono de la aportación empresarial, así como a las cuotas por conceptos de recaudación conjunta.

4.2.- ERTE POR IMPEDIMENTO O LIMITACIONES DE ACTIVIDAD

Se permite la posibilidad de que las empresas y entidades que estén afectadas por restricciones y



medidas de contención sanitaria **puedan solicitar un ERTE** por impedimento o limitaciones a la actividad **a partir del 1 de junio de 2021 y hasta el 30 de septiembre de 2021.**

Las empresas que se acojan a un ERTE por motivos de **impedimentos a la actividad**, los porcentajes para la exoneración de cuotas a la Seguridad Social aplicables de junio a septiembre (ambos inclusive) serán:

EMPRESAS < 50 TRABAJADORES → 100%

EMPRESAS ≥ TRABAJADORES → 90%

Las empresas que se acojan a un ERTE por motivos de **limitaciones a la actividad**, los porcentajes para la exoneración de cuotas a la Seguridad Social aplicables serán:

EMPRESAS < 50 TRABAJADORES

| 2021 | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE |
|------|-------|-------|--------|------------|
| | 85% | 85% | 75% | 75% |

EMPRESAS ≥ 50 TRABAJADORES

| 2021 | JUNIO | JULIO | AGOSTO | SEPTIEMBRE |
|------|-------|-------|--------|------------|
| | 75% | 75% | 65% | 65% |

Una vez se constate la concurrencia de alguna de las situaciones anteriormente descritas, el paso de la situación de impedimento de la actividad a limitaciones de la actividad y viceversa, provocados por las modulaciones de las restricciones sanitarias adoptadas por las autoridades, no requiere la tramitación de un nuevo ERTE resultando aplicables en cada momento los correspondientes porcentajes de exoneración que se han expuesto en la que se encuentre la empresa.

Únicamente en caso de que se produzcan las modificaciones referidas, se debe comunicar a la autoridad laboral que haya aprobado el ERTE y a la representación legal de las personas trabajadoras lo siguiente;

- Cambio de situación producido,
- Fecha de efectos,
- Centros y personas trabajadores afectadas.

4.3.- PRÓRROGA DE LAS MEDIDAS DE PROYECCIÓN DE LAS PERSONAS TRABAJADORAS

Se prorrogan desde el 28 de mayo de 2021 y hasta el 30 de septiembre de 2021 las medidas extraordinarias en materia de protección por desempleo, como el derecho a la prestación contributiva por desempleo, que afectan a todas aquellas personas trabajadoras afectadas por algún ERTE como consecuencia del COVID-19.

Se mantiene igualmente hasta el 30 de septiembre de 2021, la medida extraordinaria de no computar el tiempo en que se perciba la prestación por desempleo de nivel contributivo, a los efectos de consumir los períodos máximos de percepción.

5. REAL DECRETO 390/2021, DE 1 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Publicado en el BOE número 131, de 2 de mayo. El objeto del real decreto es el **establecimiento de las condiciones técnicas y administrativas** que deben regir la realización de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios y la **correcta transmisión de los resultados obtenidos** en



el proceso de certificación energética a los usuarios y propietarios de los mismos.

Asimismo, se establecen las **condiciones técnicas y administrativas para la aprobación de la metodología de cálculo de su calificación de eficiencia energética**, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en el consumo de energía de los edificios, así como para la **aprobación de la etiqueta de eficiencia energética** como distintivo común en todo el territorio nacional.

La finalidad de la aprobación de dicho Procedimiento básico es la promoción de la eficiencia energética en los edificios, así como, que la energía que estos utilicen sea cubierta mayoritariamente por energía procedente de fuentes renovables, con la consiguiente reducción de las emisiones de CO₂ en el sector de la edificación.

Incorpora algunas modificaciones para la mejora del procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, entre otras, la actualización del contenido de la certificación de eficiencia energética, el incremento de la calidad de la misma y el establecimiento de la obligación para las empresas inmobiliarias de mostrar el certificado de eficiencia energética de los inmuebles que alquilen o vendan.

Amplía el parque de edificios obligados a disponer de una certificación de eficiencia energética. De esta manera, aquellas construcciones con una superficie útil total superior a 500 m² y destinadas a un uso administrativo, sanitario, comercial, residencial público, docente, cultural, recreativo, logístico, hostelero o deportivo deberán tener su Certificado de Eficiencia Energética.

Lo mismo ocurre con los edificios ocupados por una administración pública con una superficie útil total superior a 250 m², independientemente de la frecuencia y afluencia de público en el mismo. Se trata de una medida que supera los mínimos exigidos a nivel comunitario, en línea con el compromiso de la Administración Pública con la eficiencia energética de los edificios.

Aquellos **inmuebles que deban pasar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio (ITE) y rehabilitaciones energéticas en los próximos años también estarán obligados a disponer de esta certificación** de eficiencia energética

La aplicación del Real Decreto **regula las visitas presenciales de los técnicos** competentes, que deberán revisar al menos una vez cada edificio para verificar las condiciones de eficiencia energética para emitir el certificado.

Diferencia la **certificación de eficiencia energética de la de proyecto y de obra terminada**, al tiempo que reduce de 10 años a **5 años el periodo de validez** de los certificados de peor calificación energética. Además, se establece también la **obligación, tanto de particulares como de empresas, de mostrar la calificación energética en la publicidad de alquiler o venta de los edificios.**

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
José María Escolástico
Jesús Bellido Sánchez
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)
Luís Vives, nº 2 – entlo. 1º . 46003 Valencia . T 96 392 40 53 . 96 391 90 13 . F 96 392 23 96
avs@gestorespublicos.org . www.gestorespublicos.org . C.I.F. G-46556437