

Subvenciones para la Industrialización de la Vivienda: se publica el proyecto de bases reguladoras

Todo lo que necesitan saber los potenciales beneficiarios antes
de que se abran las convocatorias



El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) ha publicado el proyecto de Orden VAU por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones públicas en régimen de concurrencia competitiva destinadas al impulso de la industrialización de la vivienda. Su aprobación despejará el camino para las primeras convocatorias concretas ligadas al PERTE de Industrialización de la Vivienda, aprobado por el Gobierno para impulsar la transformación estructural del sector de la construcción. El PERTE no se limita a un programa de subvenciones, sino que articula un conjunto de medidas financieras, regulatorias, de formación, digitalización y colaboración público-privada destinadas a incrementar la capacidad productiva del sector, mejorar su eficiencia y sostenibilidad y favorecer la industrialización abierta de la edificación. La Orden proyectada desarrolla una parte de ese ecosistema mediante un régimen específico de ayudas dirigido a acelerar la inversión industrial y la innovación empresarial. El momento de prepararse es ahora, antes de que se publiquen esas convocatorias.

Esta alerta analiza el proyecto de bases reguladoras con un enfoque práctico dirigido a todos los perfiles que pueden ser beneficiarios: fabricantes de componentes industrializados, empresas constructoras, promotoras privadas, cooperativas y empresas tecnológicas del sector.

1: ¿Qué es este instrumento y para qué sirve?

La Orden VAU establece las bases reguladoras para conceder, en concurrencia competitiva y según disponibilidad presupuestaria, subvenciones del MIVAU para proyectos y actividades destinados al impulso de la construcción industrializada de vivienda, alineados con el PERTE de Industrialización de la Vivienda y coherentes con políticas de sostenibilidad, eficiencia de recursos, innovación y modernización del sector.

Las bases reguladoras no son una convocatoria en sí mismas: establecen el marco jurídico estable dentro del cual se publicarán convocatorias específicas con presupuesto concreto. El objetivo es habilitar un marco jurídico para distintas líneas de ayudas orientadas a innovación de procesos y organización, innovación tecnológica e I+D, y validación industrial mediante certificaciones y evaluaciones técnicas de componentes industrializados para edificación residencial.

Las ayudas se otorgarán en régimen de concurrencia competitiva, conforme a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación, iniciándose mediante convocatoria publicada en la BDNS y extracto en el BOE.



Tienen carácter de ayuda de Estado y se articularán principalmente bajo el Reglamento (UE) 651/2014, de exención por categorías, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de minimis y de las exclusiones previstas en el artículo 1.3 del citado Reglamento.

2: ¿Quién puede ser beneficiario?

Este es el primer filtro que debe superar todo potencial solicitante.

2.1: Regla general de elegibilidad subjetiva

Con carácter general, podrán ser beneficiarias sociedades mercantiles con personalidad jurídica, legalmente constituidas en España, que desarrollen actividades económicas vinculadas a la construcción industrializada de vivienda.

Los proyectos deberán desarrollarse en territorio español y pueden ejecutarse en uno o varios establecimientos si forman parte de un proyecto industrial integrado y coherente.

2.2: Diferencia crítica por línea: pymes vs. grandes empresas

Este es uno de los aspectos más relevantes para la planificación estratégica del solicitante:

- En la **Línea 1**, solo podrán ser beneficiarias pymes y microempresas. Las grandes empresas quedan expresamente excluidas.
- En las **Líneas 2 y 3**, podrán ser beneficiarias tanto pymes y microempresas como grandes empresas.

2.3: Posibilidad de agrupaciones

Se prevé la posibilidad de agrupaciones, incluso sin personalidad jurídica, si así lo recogen las convocatorias específicas, con compromisos e importes por entidad y designación de un representante único; cada entidad integrante debe cumplir individualmente los requisitos de elegibilidad.

2.4. Exclusiones que deben verificarse con antelación

Quedan excluidas las sociedades mercantiles estatales y las entidades incursas en las prohibiciones del artículo 13.2 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones (LGS), o que no estén al corriente de obligaciones tributarias, con la Seguridad Social o de reembolso de préstamos públicos.

2.5. Requisitos estructurales que hay que preparar ahora

Se exige: (i) acreditar actividad económica vinculada durante al menos cuatro años; (ii) depósito de cuentas anuales de los tres últimos ejercicios cerrados; y (iii) auditoría de los dos últimos ejercicios por auditor inscrito en el ROAC, con reglas específicas para entidades nuevas o reestructuradas que computan la entidad de origen si ha continuado la actividad.

Las convocatorias podrán exigir además requisitos específicos de solvencia económica y financiera para determinadas líneas o tipologías de proyectos.



3. Las tres líneas de ayuda: qué financia cada una y cuánto

La estructura de las ayudas reproduce la lógica del propio PERTE. Las distintas líneas de actuación no responden únicamente a diferentes tipos de proyectos subvencionables, sino que desarrollan los tres grandes objetivos estratégicos definidos por el Gobierno para transformar el sector: aumentar la capacidad productiva, mejorar la eficiencia mediante la innovación y favorecer la normalización de la construcción industrializada.

LÍNEA 1. Innovación en procesos y organización

Esta línea constituye el principal instrumento para desarrollar el primer eje del PERTE, orientado a incrementar la capacidad productiva de la industria vinculada a la construcción industrializada.

¿Qué cubre?

Incluye la implantación de modelos productivos u organizativos nuevos o mejorados, automatización y robotización de procesos, soluciones digitales de planificación, gestión, trazabilidad y calidad, y métodos logísticos de ensamblaje y coordinación industrial que mejoren la eficiencia, la escalabilidad o la capacidad operativa.

¿Cuánto?

El tope máximo es de 5.000.000 € por empresa y proyecto. El presupuesto mínimo subvencionable es de 500.000 €. Las intensidades e incrementos (según tamaño y colaboración efectiva) se fijarán en cada convocatoria, bajo el artículo 29 del Reglamento 651/2014.

Obligación específica de permanencia:

En la Línea 1 se exige mantener la inversión subvencionada un mínimo de cinco años desde la finalización del proyecto (o tres años en el caso de pymes), conforme al artículo 14 del Reglamento 651/2014.

LÍNEA 2. I+D+i, desarrollo experimental y proyectos demostrativos ("demosites")

Esta línea desarrolla el segundo eje del PERTE, centrado en mejorar la productividad del sector mediante la innovación, la digitalización y la incorporación de procesos constructivos avanzados. El objetivo no es únicamente financiar actividades de I+D, sino acelerar la implantación de soluciones industrializadas que permitan reducir tiempos de ejecución, mejorar la calidad constructiva y disminuir el impacto ambiental de la edificación.

¿Qué cubre?

Incluye investigación industrial, desarrollo experimental (incluidos prototipos) y proyectos demostrativos en entorno real que validen soluciones industrializadas, con exigencia de acreditar el nivel de madurez tecnológica que fije la convocatoria.

¿Cuánto?

Los topes máximos son de 1.000.000 € por empresa y proyecto para investigación industrial y desarrollo experimental, y de 2.000.000 € para demosites. El presupuesto mínimo subvencionable es de 250.000 € para investigación y desarrollo, y de 500.000 € para demosites. Las intensidades e incrementos se fijarán en convocatoria, bajo el artículo 25 del Reglamento 651/2014.



LÍNEA 3. Evaluación Técnica Europea (ETE) y mercado CE voluntario

Aunque su intensidad económica es menor, esta línea responde a uno de los elementos estratégicos más relevantes del PERTE: favorecer la normalización técnica de la construcción industrializada.

¿Qué cubre?

Financia proyectos para obtener la Evaluación Técnica Europea y el mercado CE voluntario de productos innovadores industrializados.

¿Cuánto?

El tope máximo es de 50.000 € por proyecto. El presupuesto mínimo subvencionable es de 20.000 €. Las intensidades se fijarán en convocatoria, bajo el artículo 28 del Reglamento 651/2014.

4. Qué gastos son subvencionables (y cuáles no)

4.1. Regla temporal crítica: el efecto incentivador

En general, serán subvencionables los gastos directamente vinculados al proyecto, realizados desde el día siguiente a la presentación de la solicitud y hasta el fin del plazo máximo de ejecución fijado en la resolución de concesión.

No serán subvencionables los gastos de actuaciones o inversiones iniciadas antes de presentar la solicitud. Las ayudas solo son financiadas si tienen efecto incentivador, que se cumple cuando la solicitud se presenta antes del inicio de los trabajos del proyecto según la definición del artículo 2.23 del Reglamento 651/2014.

Esta regla es absoluta: quien empiece antes de solicitar, pierde la subvención.

4.2. Gastos elegibles por línea

Línea 1: Son elegibles los costes adicionales ligados a la innovación: maquinaria y equipos industriales, automatización y robotización, adaptación de instalaciones, software y sistemas digitales, e ingeniería de integración y puesta en marcha vinculados directamente a la implantación innovadora.

Se excluyen expresamente: reposición o mantenimiento ordinario, ampliaciones sin componente de innovación y gastos corrientes no directamente vinculados al proyecto.

Línea 2: Son elegibles los costes directos de I+D, prototipos, pilotos y demostradores, personal propio o subcontratado en condiciones de mercado, equipos e infraestructuras utilizadas en el proyecto, materiales y ensayos, investigación contractual, licencias y patentes, colaboraciones con centros especializados y otros gastos de explotación adicionales del proyecto.

Se excluyen: actividades de comercialización o promoción, certificaciones rutinarias por aplicación directa de normas armonizadas o renovaciones sin mejora sustancial, y actuaciones aisladas de estudio o diseño que no se integren en un proyecto de I+D o demostración.

Regla común sobre el IVA: El IVA solo será subvencionable si se acredita documentalmente la imposibilidad de recuperarlo cuando no exista derecho a deducción. Los gastos financieros, sanciones, impuestos indirectos recuperables y gastos generales no imputables directamente al proyecto no son elegibles en ninguna línea.



5. Cómo se evalúan y puntúan los proyectos

5.1. Estructura general de la evaluación

La evaluación se basará exclusivamente en la información aportada en el momento de la admisión. En caso de discrepancia entre el formulario y la memoria técnica, prevalece el formulario. La puntuación es de 0 a 100, y los proyectos se ordenan por puntuación (el desempate se resuelve por orden de presentación).

5.2. Los criterios que dan puntos: lo que hay que trabajar en la solicitud

En todas las líneas hay dos bloques de evaluación:

Un bloque de viabilidad económica y financiera (hasta 30 puntos, con umbral mínimo de 12 puntos) y un bloque de calidad del proyecto, con umbrales mínimos que deben superarse para acceder a financiación.

Línea 1: Actuaciones de innovación en materia de procesos y organización en la construcción industrializada de vivienda (calidad hasta 70 puntos; umbral mínimo: 35): Se valoran el grado de innovación en procesos y organización, el impacto en eficiencia y escalabilidad, la transformación digital e integración, el impacto ambiental y uso eficiente de recursos, la madurez y viabilidad técnica del proyecto y la adecuación del presupuesto.

Línea 2. Investigación industrial y desarrollo experimental: Se valoran la innovación, la calidad científico-técnica, el presupuesto, el impacto en industrialización, la sostenibilidad, la generación de conocimiento aplicable, el potencial de transferencia, la validación mediante prototipos y la madurez tecnológica alcanzada.

Línea 2. Demosites: Se valoran adicionalmente la validación en entorno real, el nivel de industrialización alcanzado y la capacidad de replicabilidad y escalado del proyecto.

Línea 3: Actuaciones de obtención de una evaluación técnica europea y un marcado CE voluntario: Se valoran el detalle de la propuesta, la calidad científico-técnica, la adecuación y coherencia del presupuesto de ensayos, cálculos y optimización, la productividad, reducción de plazos, estandarización y digitalización, y la sostenibilidad del producto o sistema.

6. El pago: una característica excepcional que hay que conocer

El pago se realiza de forma anticipada e íntegra con la resolución de concesión: se abona el importe total de la subvención concedida en un único pago anticipado, sin necesidad de constituir garantía, condicionado únicamente a estar al corriente de obligaciones y al cumplimiento de los demás requisitos del artículo 34 de la LGS.

Este modelo de pago anticipado sin garantía es especialmente favorable para los beneficiarios, ya que elimina la necesidad de financiación puente y el coste de constitución de avales.

7. La justificación: obligaciones y plazos

La justificación debe presentarse en los tres meses siguientes a la fecha límite de ejecución. Si no se presenta en plazo, habrá un requerimiento de quince días hábiles con apercibimiento de reintegro. La justificación se realiza mediante cuenta justificativa con memoria económica abreviada y memoria de actuaciones, acompañadas de facturas y documentos equivalentes, partes horarios para costes de personal, e informe de auditor.



Debe conservarse la documentación justificativa durante cuatro años, y el órgano competente verificará el cumplimiento y podrá emitir certificación que determine el reintegro si procede.

8. Las líneas rojas del incumplimiento

Se presume incumplimiento total si la ejecución del presupuesto financiable es inferior al 60% del comprometido; si la ejecución es igual o superior al 60%, puede considerarse cumplimiento aproximado significativo y aplicarse reintegro proporcional.

Constituirá incumplimiento total, entre otros supuestos, el falseamiento, inexactitud u omisión de datos esenciales en la solicitud, el incumplimiento de la finalidad de la subvención y la falta de autorizaciones o inscripciones obligatorias necesarias para la actividad.

La obligación de publicidad de la financiación del MIVAU en cualquier difusión de las actuaciones financiadas es igualmente exigible. Su incumplimiento puede conllevar reintegro total o parcial de la subvención percibida.

9. Compatibilidad con otras ayudas: el mapa de riesgos

Las ayudas se sujetan a las reglas de acumulación del Reglamento 651/2014, pero son incompatibles con otras ayudas públicas que financien los mismos costes subvencionables. Se exige declaración responsable de no solapamiento y, si se acredita doble financiación o superación de límites de intensidad, procede el reintegro.

Esta restricción es especialmente relevante para quienes combinen estas subvenciones con los préstamos ICO del PERTE: dado que ambos instrumentos pueden coincidir en el objeto, la delimitación precisa de qué costes financia cada instrumento es una condición jurídica de elegibilidad que debe planificarse antes de presentar la solicitud.

10. Cómo se tramita y cuánto tarda la resolución

El plazo de solicitud lo fijará cada convocatoria, con un máximo de dos meses desde el día siguiente a la publicación del extracto en el BOE; las solicitudes presentadas fuera de plazo no se admitirán.

La solicitud se presentará electrónicamente en la sede del MIVAU. Si faltan requisitos formales, habrá un plazo de subsanación de diez días hábiles; de no subsanarse, se produce el desistimiento y el archivo del expediente.

La evaluación la realiza una Comisión de valoración presidida por la Secretaría de Estado e integrada, entre otros, por la Oficina Técnica del PERTE y representantes de los Ministerios de Industria, Economía y Ciencia, con posibilidad de incorporar expertos.

Tras la propuesta provisional (con período de alegaciones de diez días) y la propuesta definitiva (con período de aceptación o renuncia de diez días), la resolución se publica en el portal de ayudas con efectos de notificación y en la BDNS. El plazo máximo para resolver es de seis meses desde el extracto en el BOE; transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, el silencio tiene efectos desestimatorios.



11. La conexión con el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030: la demanda tractora que activa el sistema

Las subvenciones de la Orden VAU no operan en el vacío. Su lógica funcional se entiende en conexión con el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, que actúa como generador de la demanda pública tractora.

El Plan Estatal premia con hasta 200 €/m² adicionales, desde los 1.000 €/m² base hasta los 1.200 €/m² cuando se aplica industrialización avanzada y simultáneamente se actúa en zona de mercado residencial tensionado, las promociones que apliquen técnicas de edificación industrializada avanzada, con topes del 70%, 75% y 80% de la inversión según los supuestos.

La "industrialización avanzada" exige el uso de procesos industriales, automatización y tecnología para conseguir la máxima eficiencia, con sistemas compatibles y ensamblables bajo un concepto de industrialización abierta, acreditada mediante informe del arquitecto director y con uso de metodología BIM en todo el proceso.

Este mismo esquema de incentivos a la industrialización se replica en la promoción de vivienda protegida en suelo privado con protección permanente, con ayudas que oscilan entre 600 y 950 €/m² según tipología (alquiler o venta) y según concurren industrialización avanzada y/o zona tensionada.

Y en la línea de vivienda cooperativa y alojamientos, las ayudas pueden alcanzar hasta 950 €/m² útil cuando concurren ambos factores (industrialización avanzada y zona tensionada) con un tope del 65% de la inversión.

El mensaje es claro: un fabricante que mejore la capacidad técnica de sus componentes gracias a la subvención de la Orden VAU estará produciendo exactamente lo que los promotores necesitan para acceder a las ayudas más intensas del Plan Estatal. Los dos instrumentos están diseñados para reforzarse mutuamente.

12. La Orden como instrumento de ejecución del PERTE

Conviene recordar que el proyecto de Orden no agota el contenido del PERTE de la Industrialización de la Vivienda. La Memoria del PERTE prevé un conjunto más amplio de actuaciones entre las que figuran instrumentos financieros (ICO, AXIS y otros mecanismos de financiación), actuaciones regulatorias y de normalización, plataformas colaborativas de digitalización, programas de formación especializada, proyectos piloto y medidas orientadas a generar una demanda estable de construcción industrializada. Las ayudas reguladas por esta Orden constituyen, por tanto, una de las primeras piezas del modelo diseñado por el Gobierno para impulsar la transformación del sector.



**13. CHECKLIST: Lo que debe verificar
antes de que se abran las convocatorias**

Área	Acción recomendada
Elegibilidad subjetiva	Verificar que la actividad lleva al menos 4 años dada de alta y que corresponde a los CNAE del Anexo
Documentación financiera	Depositar cuentas anuales de los 3 últimos ejercicios y contratar auditoría de los 2 últimos si no está realizada
Tamaño de empresa	Verificar si es pyme o gran empresa (Línea 1 excluye grandes empresas)
Efecto incentivador	No iniciar ninguna inversión o trabajo del proyecto antes de presentar la solicitud
Presupuesto mínimo	Asegurar que el proyecto supera los mínimos: 500.000 € (L1), 250.000 €/500.000 € (L2), 20.000 € (L3)
Compatibilidad	Mapear otras fuentes públicas que financien los mismos costes y delimitar presupuestos sin solapamiento
BIM e industrialización	Preparar la acreditación técnica del nivel de industrialización si el proyecto se conecta con el Plan Estatal
Permanencia	En Línea 1: planificar mantener la inversión 5 años (3 en pymes) desde la finalización del proyecto
Publicidad	Incorporar desde el inicio el protocolo de visibilidad del MIVAU en toda la comunicación del proyecto
Formulario vs. memoria	Priorizar la exhaustividad y coherencia del formulario de solicitud: prevalece sobre la memoria en caso de discrepancia



El momento de prepararse es ahora

La publicación del proyecto de bases reguladoras de la Orden VAU marca el inicio del ciclo normativo. Las convocatorias específicas (con presupuesto concreto, plazos y criterios de baremación detallados) se publicarán con posterioridad. Las empresas que lleguen a esas convocatorias habiendo ya preparado la documentación estructural (cuentas auditadas, acreditación de actividad, diseño del proyecto con IRI calculado, mapeo de compatibilidades) partirán con una ventaja competitiva decisiva en un régimen de concurrencia donde el orden de presentación resuelve los empates.

Esta alerta ha sido elaborada a partir del proyecto de Orden VAU por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones públicas para el impulso de la industrialización de la vivienda, y del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. El contenido de esta alerta tiene carácter meramente informativo y no constituye asesoramiento jurídico.

Para más información puede contactar con:



Alicia Sáez

Socia | Financiación Pública
alicia.saez@es.andersen.com



Carlos Peña

Socio | Urbanismo
carlos.pena@es.andersen.com



Eduardo González

Socio | Inmobiliario
eduardo.gonzalez@es.andersen.com