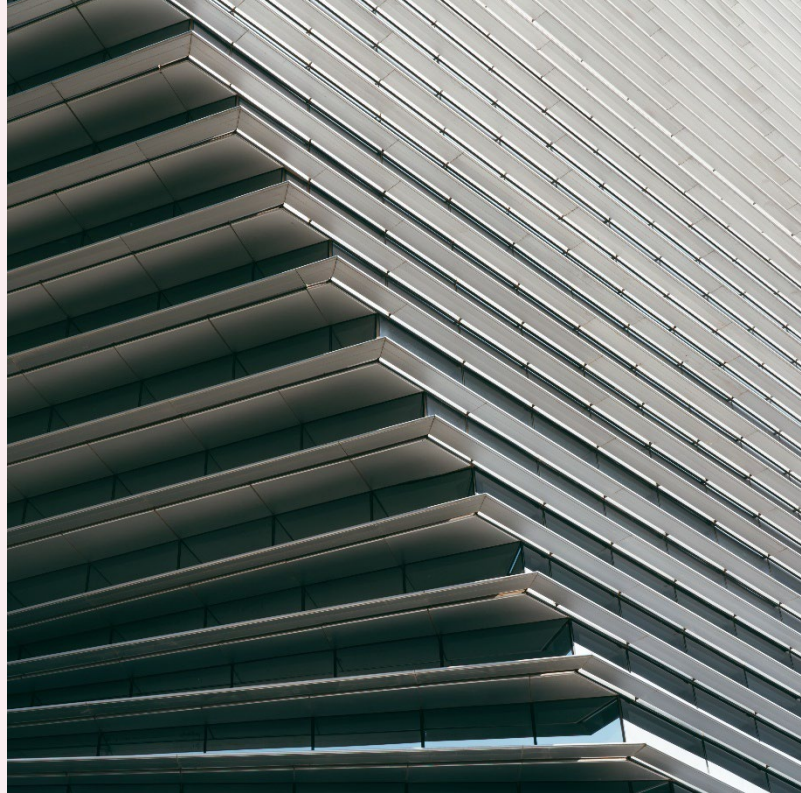


El nuevo Real Decreto sobre Proyectos Estratégicos de Inversión

1 de octubre de 2026



Conocer las características, ventajas y trámites de esta nueva figura será en adelante indispensable para cualquier inversión de calado en España, especialmente en el ámbito industrial y energético

Aunque los "proyectos de interés estratégico" (o denominaciones similares) eran una figura ya conocida en los ordenamientos autonómicos, el Real Decreto-Ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio (convalidado por el Congreso de los Diputados el 26 de marzo siguiente), introdujo en su artículo 29 esta categoría en el Derecho estatal, con el nombre de "Proyectos Estratégicos de Inversión" ("PEI"), cuya declaración como tales implica un importante conjunto de ventajas.

Mediante el Real Decreto 731/2026, de 16 de septiembre, por el que se regula el Comité de Inversiones Estratégicas y se desarrollan los criterios y el procedimiento de declaración de Proyectos Estratégicos de Inversión, el Gobierno ha procedido al desarrollo reglamentario del referido precepto, debiendo entrar en vigor el sistema institucional creado al efecto en las próximas semanas.

Se hace por lo tanto necesario conocer las principales características de esta nueva institución, y de su régimen jurídico.

Aspectos clave

- 1 Condiciones de elegibilidad de los proyectos: ¿cuáles pueden optar a ser PEI?
- 2 Criterios de declaración como PEI: ¿qué se tiene en cuenta?
- 3 Efectos de la declaración: ¿qué ventajas comporta?
- 4 Procedimiento de declaración una tramitación bifásica
- 5 Órganos competentes: ¿de quién depende la declaración?
- 6 Medidas de control y seguimiento
- 7 Modificaciones y revocación

Condiciones de elegibilidad de los proyectos: ¿cuáles pueden optar?

Para que un proyecto pueda ser declarado PEI, se deben reunir cumulativamente las siguientes condiciones:

- Debe tratarse de una iniciativa de naturaleza empresarial o de colaboración público-privada (es decir, quedan fuera las iniciativas puramente públicas).
- Es necesario que comporte una inversión (o reinversión), o sea, la promoción de una actividad desde cero, lo cual implica que se excluyen explícitamente la adquisición de acciones o participaciones sociales, las ampliaciones de capital social y las modificaciones estructurales de sociedades mercantiles ya existentes.
- Dicha inversión debe tener lugar en España, y debe estar destinada a la mejora de las capacidades "tecnológicas, científicas o productivas", y además concurrir razones de interés "público, social, ambiental o económico" para el conjunto del país (lo cual, en principio, excluye aquellos proyectos que tengan un impacto meramente local o regional, por más importantes que puedan resultar a dichos niveles).
- Además, los promotores deberán demostrar plena solvencia (i) estando al corriente de pagos y obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, y con cualquier otra administración, y (ii) no estando en situación de morosidad ni haberse declarado insolventes o en concurso de acreedores.

Criterios de declaración como PEI: ¿qué se tiene en cuenta?

Para la valoración inicial de un proyecto como PEI, se tendrán en cuenta una serie de elementos:

- Con carácter prioritario: (a) un volumen de inversión relevante y (b) la creación de un volumen de empleo altamente cualificado, ambos en términos nacionales o, al menos, territoriales (computándose a los efectos laborales no solo la creación neta de puestos de trabajo, sino también la preservación, transformación o recualificación del empleo industrial ya existente si ello contribuye a mantener capacidades productivas estratégicas).
- Adicionalmente:
 - Haber sido declarado como proyecto de interés, o estratégico, en el ámbito autonómico o en el marco del Derecho comunitario, incluyéndose en tal supuesto la recepción del sello de la Plataforma de Tecnologías Estratégicas para Europa (*Strategic Technologies for Europe Platform*, "STEP") o la integración en los mecanismos de financiación de la misma.
 - Estar alineado con los objetivos industriales y de transición ecológica y energética de la Unión Europea.
 - Contribuir a la autonomía estratégica, a la seguridad económica o nacional, a la Estrategia Nacional de Inversión en proyectos estratégicos (la "ENI", que debe aprobar la Comisión Delegada del Gobierno para

Asuntos Económicos), a los procesos de digitalización y transformación digital y tecnológica de la economía, a las capacidades nacionales de producción industrial o estratégicas de la Defensa, del sector salud y de la construcción industrializada de vivienda.

- Permitir una solución ordenada a una necesidad de reconversión sectorial o territorial.
 - Demostrar solidez técnica y económica.
 - Otros criterios que, excepcionalmente, puedan ser considerados relevantes en la ENI.
- Pero para ser definitivamente declarado como PEI, deben además evaluarse otros criterios más específicos, tales como:
 - La solidez y avance del plan de negocio del proyecto.
 - Un análisis detallado de la contribución a la autonomía estratégica, y a la seguridad económica y nacional.
 - La contribución a la transición ecológica, al acceso, eficiencia y sostenibilidad de los recursos naturales e infraestructuras disponibles o al cumplimiento de los objetivos ambientales (a través de indicadores como la huella ambiental, la huella de carbono, resiliencia al cambio climático u otros parámetros de eficiencia energética y de impacto ambiental).
 - La contribución a la implantación y la generalización de las tecnologías habilitadoras digitales y críticas para la seguridad económica recogidas en las estrategias europeas y nacionales.
 - El esfuerzo en innovación vinculado con la actividad asociada al proyecto (mensurable a través del gasto en I+D, de su protección por derechos de propiedad industrial, de la escalabilidad desde fases precomerciales a implantación comercial, o de la adopción de convenios de investigación con centros educativos o de investigación).
 - La contribución a la creación, mantenimiento o desarrollo de un ecosistema económico, o científico-tecnológico y la cadena de valor del proyecto.
 - El impacto socioeconómico en la zona en la que se realice el proyecto, (que se presumirá existente y positivo si hubiera recibido un sello o reconocimiento oficial emitido por la Administración General del Estado por su excelencia social).
 - El fomento de la cohesión territorial (como pueden ser los proyectos realizados en municipios de Reto Demográfico o en zonas de Transición Justa).
 - La valoración del proyecto por parte de la comunidad autónoma en la que se sitúe (que deberá emitir informe al respecto, salvo en el caso de que el proyecto ya hubiera sido declarado de interés a nivel autonómico).
 - La contribución a la formación y recualificación de trabajadores, así como el grado de impacto sobre la igualdad de género y la inclusión social.
 - La declaración como estratégicos conforme a normativa de la UE.
 - Otros criterios que, excepcionalmente, puedan ser considerados relevantes en la ENI.

Efectos de la declaración como PEI: ¿qué ventajas comporta?

La declaración como PEI puede llevar aparejado uno o varios efectos, siendo los más relevantes:

- Medidas de impulso y agilización administrativa: se podrán declarar prioritarios los trámites autorizatorios del proyecto, con la consiguiente reducción a la mitad de los plazos ordinariamente previstos en la normativa de aplicación.
- Medidas de facilitación del acceso y la conexión del proyecto a las infraestructuras eléctrica, hidráulica, de transporte terrestre o de otro tipo (en el caso del acceso y conexión a la red eléctrica, ello puede suponer que se le dote de preferencia respecto a otros solicitantes, llegando a poder establecerse una reserva temporal de capacidad de acceso en uno o varios nudos de la red).
- Medidas de agilización del acceso a ayudas y fondos públicos, incluyendo la exención de la necesidad de acreditar razones de interés público, social y/o económico para su concesión.

Los efectos listados en la normativa no son un *numerus clausus*, toda vez que pueden ser aprobados cualesquiera otros que puedan contribuir a la ejecución del proyecto y sean aprobados con la declaración como PEI.

El o los concretos efectos que deba conllevar la declaración como PEI deben solicitarse por parte del promotor a la hora de interesar dicha declaración, pero únicamente se podrá acoger a los que expresamente se aprueben con motivo de la misma.

De igual forma, si los promotores hubieran presentado compromisos o se hubieran impuesto condiciones (siendo automáticamente reproducidos los asumidos o impuestos con ocasión de la autorización de inversión extranjera, si el proyecto estuviese sujeto a ella), la declaración como PEI implica la obligatoriedad de los mismos.

En todo caso, la declaración no constituye en modo alguno dispensa alguna de la legalidad, y el proyecto tendrá que cumplir con todos los demás trámites (agilizados o no) y requisitos exigidos por la normativa aplicable.

Procedimiento de declaración: una tramitación bifásica

El procedimiento de declaración de un proyecto como PEI, que siempre es a solicitud del promotor interesado, se divide en dos fases nítidamente diferenciadas: la declaración previa y la declaración definitiva.

- La declaración previa.

En la declaración previa se comprueban los elementos iniciales de valoración, y en caso de aprobarse tiene la consideración de propuesta, pero no de resolución final, por lo que no lleva aparejada todavía ninguno de los efectos de la declaración listados arriba.

Igualmente en este trámite inicial se comprueba que la solicitud no carece manifiestamente de fundamento (caso en el que podrá simple

y llanamente inadmitirse de plano), considerándose que incurren en tal carencia los proyectos cuya solicitud de declaración ya se hubiera denegado durante el año anterior y mantuvieran las mismas ubicación, sector de inversión, promotores y naturaleza.

La declaración previa será automática, sin necesidad de evaluación individualizada de los criterios de evaluación, en los casos de proyectos que hayan sido declarados de interés estratégico mediante cualquier instrumento y bajo cualquier regulación de la UE.

Este trámite inicial, para el que se dispone normativamente del plazo de un mes, debe concluir con dicha declaración previa a modo de propuesta de resolución definitiva, o bien con una propuesta de inadmisión o desestimación.

- La declaración definitiva.

Posteriormente a la declaración previa, al promotor se le realizará un requerimiento de información detallada adicional a fin de evaluar (i) los criterios de valoración para una declaración definitiva aplicables al proyecto (si bien dicha valoración no será necesaria en el caso de proyectos declarados como estratégicos por normativa de la UE en la que se establezca la obligatoriedad dicha declaración en el ámbito nacional), (ii) las medidas de apoyo al mismo solicitadas (esto es, los efectos aparejados a la declaración), y (iii) los compromisos y obligaciones asumidos.

Si el proyecto requiriese de una autorización de inversión extranjera, no podrá procederse a la declaración definitiva sin haberse otorgado aquélla (y las condiciones y/o compromisos allí establecidos se transcribirán literalmente como parte del contenido de la declaración definitiva como PEI).

La declaración definitiva (o la desestimación o inadmisión de la solicitud) deberá realizarse en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la solicitud, siendo el silencio administrativo de signo negativo, y la decisión al respecto agota la vía administrativa (por lo que únicamente cabrá interponer, potestativamente, recurso de reposición o bien acudir directamente a la vía judicial), siendo objeto de publicación oficial en el Boletín Oficial del Estado (teniendo en cuenta la posible confidencialidad o carácter sensible de la información).

Órganos competentes: ¿de quién depende la declaración?

En la tramitación de una declaración como PEI intervienen diferentes órganos:

- El Comité de Inversiones Estratégicas ("CIE"): presidido conjuntamente por el/la titular de la Oficina de Asuntos Económicos y G-20 de la Presidencia del Gobierno (la "Oficina Económica de Presidencia") y por el/la titular de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, y formado por representantes de (1) varios Ministerios, (2) los Departamentos de Seguridad Nacional y de Prospectiva

Estratégica y Asesoramiento Científico de la Presidencia del Gobierno, y (3) el Instituto de Comercio Exterior (ICEX), tiene entre sus funciones más relevantes:

- Otorgar la declaración previa como PEI.
- Monitorizar la correcta ejecución de un PEI y de los compromisos y obligaciones asumidos por su promotor (con la colaboración de una unidad designada según el Ministerio del ramo del proyecto), e iniciar en su caso el procedimiento de revocación de la declaración (o de alguna o algunas de las medidas de apoyo aparejadas, en caso de incumplimientos parciales no justificados).
- Autorizar las modificaciones sustanciales de un PEI ya declarado.
- La Secretaría Técnica del CIE: presidida por un representante de la Oficina Económica de Presidencia, y compuesto por representantes de los Ministerios más relevantes a estos efectos (de los ramos de Industria y Turismo, Hacienda, Transición Ecológica y Reto Demográfico, Transformación Digital y Función Pública, y Transportes y Movilidad Sostenible), tiene entre sus cometidos:
 - Comprobar la suficiencia, adecuación y corrección de la documentación presentada por el promotor.
 - Designar al órgano instructor del procedimiento de declaración, que podrá ser una unidad de la Oficina Económica de Presidencia, o bien de alguno de los Ministerios representados en la Secretaría Técnica.
 - Proponer al CIE la declaración previa, o la elevación para desestimación o inadmisión.
- La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos: compuesta actualmente por varios Ministerios de ramos con contenido económico, tiene entre sus funciones:
 - Aprobar la ENI, y con ella los criterios excepcionales relevantes para las declaraciones previa y/o definitiva, así como los baremos y metodologías de evaluación que se utilicen al efecto.
 - Decidir en caso de empate entre los co-presidentes del CIE.
 - Otorgar la declaración definitiva como PEI, o resolver la desestimación o inadmisión de la solicitud.
 - Resolver sobre la revocación total de la declaración definitiva.

Además de dichos órganos, lógicamente podrán intervenir otros cuyas aportaciones se soliciten a título consultivo (organismos técnicos, comunidad autónoma de implantación, municipios de ubicación, etc.).

Medidas de control y seguimiento

El CIE, en coordinación con las administraciones autonómica y local concernidas, podrá llevar a cabo cuantas actuaciones de control y seguimiento sobre la ejecución del proyecto, y sobre el respeto de los compromisos y obligaciones establecidos en la declaración como PEI, considere necesarias. Para ello, podrá recabar en todo momento documentación e información de los promotores, que deberá ser aportada en el plazo de quince días hábiles.

Si el CIE detectase que se han producido modificaciones sustanciales no autorizadas que impliquen el incumplimiento total o parcial de los compromisos u obligaciones asumidos, o un falseamiento u ocultación de datos relevantes para la declaración como PEI o para su seguimiento, o que no se está ejecutando el proyecto según lo descrito, podrá acordar la iniciación del procedimiento de revocación total o parcial de la declaración definitiva.

Modificaciones y revocación

Las modificaciones sustanciales de un PEI una vez declarado (siendo éstas aquéllas que afecten a elementos esenciales de la declaración, y en particular los cambios de titularidad o las variaciones superiores al 10% en el volumen de inversión o de empleo previsto) deben ser comunicadas con carácter previo al CIE para su autorización o denegación.

La revocación podrá tener lugar a propuesta del CIE si se comprueba que, efectivamente, se ha incurrido en causa de tal con motivo del control y seguimiento realizados. Podrá ser parcial (de alguna o algunas de las medidas de apoyo aparejadas, en caso de incumplimientos meramente parciales) o total.

El procedimiento de revocación debe tramitarse con audiencia obligatoria del promotor, y caducará en caso de no dictarse y notificarse resolución expresa en el plazo de tres meses desde su incoación (sin perjuicio de la posibilidad de incoar un nuevo procedimiento al efecto).

Aunque la norma no lo diga expresamente, la revocación no reviste carácter sancionador y por lo tanto será independiente de la imposición de las sanciones que puedan ser de aplicación.



Jaime Almenar
Partner,
Disputes, Madrid

Email:
jaime.almenar@cliffordchance.com
Mobile: +34 680602966

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

cliffordchance.com

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110, 28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance 2026

Clifford Chance, S.L.P.



José Luis Zamarro
Partner,
Disputes, Madrid

Email:
joseluis.zamarro@cliffordchance.com
Mobile: +34 679033665

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing • Brussels • Bucharest** • Casablanca • Delhi • Dubai • Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Houston • Istanbul • London • Luxembourg • Madrid • Milan • Munich • Newcastle • New York • Paris • Perth • Prague** • Riyadh* • Rome • São Paulo • Shanghai • Singapore • Sydney • Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

*AS&H Clifford Chance, a joint venture entered into by Clifford Chance LLP.

**Clifford Chance has entered into association agreements with Clifford Chance Prague Association SRO in Prague and Clifford Chance Badea SPRL in Bucharest.

Clifford Chance has a best friends relationship with Redcliffe Partners in Ukraine.



Octavio Canseco
Senior Associate,
Disputes, Madrid

Email:
octavio.canseco@cliffordchance.com
Mobile: +34 660046069