

AYUDAS A LA
REHABILITACION
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACION,
TRANSFORMACION Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



CRÉDITOS

Título: Guía para ciudadanos sobre las Ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Fondos Next Generation)

Fecha: Marzo 2022

Coordinación: Julián Pérez Navarro

Redacción: Laura Campillo Domínguez, Eva Soria Pérez

Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos técnicos e Ingenieros de edificación de la Región de Murcia.

Colaboraciones:

Juan Pedro Manresa Nicolás, Vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de la Región de Murcia

Cristina San Nicolás, Asesora Fiscal, San Nicolás Asesores.

Alonso Martínez Ferriz, Banco Sabadell.

Edita

Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia. COATIEMU

Gran Vía Alfonso X El Sabio, 2- Entlo. – 30008 - Murcia

Tel. (+34) 968274411

E-mail: colegio@coaatiemu.es

Web: <https://www.coaatiemu.es>

ISBN: 978-84-89882-55-3

1ª Edición junio 2022





PRESENTACIÓN

Las Ayudas Next Generation suponen un hito que históricamente no se había dado antes en rehabilitación de viviendas. La pandemia por COVID, el parque edificatorio envejecido, la necesidad de reducir el aporte de emisiones de CO2, y de no depender de los combustibles fósiles, han provocado la tormenta perfecta que nos haga reaccionar a todos: gobierno, ciudadanos, técnicos, profesionales, en una confluencia de intereses. Es el momento de ser responsables, hacer frente a esta situación tomando decisiones en el presente y mirando al futuro. Pensemos en cómo es el mundo donde queremos vivir y en qué mundo que queremos dejar.

En este escenario los **aparejadores y arquitectos técnicos, como técnicos especialistas en edificación y su rehabilitación** jugamos un papel fundamental, llevando a cabo los trabajos que podemos desempeñar en el ámbito de las ayudas a la rehabilitación residencial: redacción del Libro de edificio Existente e Informes de Evaluación de edificios, de proyectos técnicos de rehabilitación energética, así como direcciones de obra y de ejecución, coordinaciones de seguridad y salud de esas obras, o desempeñando la función del agente rehabilitador.

Por ello desde el Colegio llevamos meses planificando acciones encaminadas a la formación específica de nuestros colegiados, y en la redacción de documentos y guías, con el fin de facilitar el trabajo a nuestros colegiados, **agilizar los trámites y ofrecer un mejor servicio a los ciudadanos.**

Además, hemos constituido **Oficina de apoyo a la Rehabilitación** donde los **ciudadanos, profesionales y administraciones locales**, reciben toda la información sobre los diferentes programas de ayudas a la rehabilitación residencial. También **asesoramos a los ciudadanos** sobre las actuaciones que se pueden hacer en los edificios.

Para ello, hemos redactado esta Guía con la que pretendemos mostrar de una forma sencilla la información más relevante sobre los **diferentes programas de ayudas** a la rehabilitación residencial, objetivo y requisitos. También se facilita un **catálogo de posibles actuaciones que se pueden llevar a cabo en los edificios**, y mediante **un ejemplo** se muestra el coste de cada intervención, ayuda obtenida y el plazo de amortización, de las diferentes soluciones propuestas. Hemos incorporado además un apartado para argumentar la **gran oportunidad que supone solicitar estas estas ayudas**, resaltando entre otras las **ventajas fiscales**, la simplificación para la toma de **decisiones por parte de las comunidades de propietarios**, pero sobre todo los **beneficios directos a los usuarios y la contribución a la descarbonización de nuestro planeta.**

Espero que esta guía sea de la mayor utilidad posible a ciudadanos, y agradezco a los autores y colaboradores del mismo su labor y esfuerzo.

Antonio Luis Mármol Ortuño

Presidente del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO





PRESENTACIÓN

Los Fondos Europeos Next Generation suponen el mayor incentivo que conozcamos a la rehabilitación residencial en España, haciendo foco especialmente en la mejora de la eficiencia energética de los edificios para ayudar a alcanzar los objetivos de desarrollo sostenible establecidos. Esta necesidad rehabilitadora adquiere mayor relevancia en el volátil escenario de continuas subidas que están experimentando las tarifas energéticas, y que impactan en la vida de los ciudadanos, y, en concreto, en los costes de los edificios en los que residen.

Para acceder a estas ayudas de forma exitosa **se requiere una preparación lo más exhaustiva posible de los expedientes administrativos por parte de los peticionarios** (comunidades de propietarios en el caso del programa 3 y 5), para evitar subsanaciones y requerimientos que podrían demorar luego, o incluso frustrar, la consecución de la ayuda por una configuración deficiente del citado expediente.

Para ello, se requiere una labor excepcional por parte de los **Administradores de Fincas Colegiados** que tendrán que realizar las juntas de propietarios necesarias para que se adopten debidamente los acuerdos pertinentes para poder tramitar las obras, financiarlas, y solicitar las ayudas. Por esto, es objeto de nuestro estudio en esta guía el “Cómo gestionar los acuerdos a nivel de comunidad de propietarios”.

Además, **tienen que implicarse también los propietarios** que deberán aportar al Administrador en tiempo y forma los documentos que de ellos requieran, para poder cumplimentar adecuadamente los requisitos de las solicitudes de subvenciones.

La coordinación de los diferentes actores intervinientes en este proceso: técnicos, contratistas, comunidades de propietarios y la propia administración pública, será imprescindible para que estos proyectos de rehabilitaciones puedan llegar a buen puerto, y supondrá una ardua y laboriosa tarea para los Administradores de Fincas, los cuales contarán con el apoyo de los Colegios Profesionales, para garantizar su desempeño, o a través de las **Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación**, que asesoran y facilitan toda la información y formación necesaria a los ciudadanos y a sus colegiados, para promover en última instancia la transformación urbanística pretendida con estos fondos europeos.

Carlos Antón Selva
Presidente Colegio Administradores de Fincas de la Región de Murcia

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



ÍNDICE

1. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DISPONIBLES (Programas 3, 4 y 5)

2. AYUDAS A EDIFICIOS (Programa 3)

- 2.1. DESTINATARIOS
- 2.2. REQUISITOS
- 2.3. CUANTÍA DE LAS AYUDAS
- 2.4. CATÁLOGO DE POSIBLES ACTUACIONES. Ejemplos de Inversión y amortización.
- 2.5. CÓMO GESTIONAR LOS ACUERDOS A NIVEL DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

3. AYUDAS A VIVIENDAS (Programa 4)

- 3.1. DESTINATARIOS
- 3.2. REQUISITOS
- 3.3. CUANTÍA DE LAS AYUDAS

4. AYUDAS PARA REDACCIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEEX) Y PROYECTOS DE REHABILITACIÓN (Programa 5)

- 4.1. DESTINATARIOS
- 4.2. REQUISITOS
- 4.3. CUANTÍA DE LAS AYUDAS

5. OFICINA PARA APOYO DE LA REHABILITACIÓN DEL COATIEMU

6. AGENTE O GESTOR DE LA REHABILITACIÓN

7. FINANCIACIÓN

8. OPORTUNIDAD DE ESTA CONVOCATORIA

- 8.1. VENTAJAS FISCALES
- 8.2. SIMPLIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACUERDO EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
- 8.3. BENEFICIOS DIRECTOS A LOS USUARIOS
- 8.4. CONCIENCIACIÓN SOCIAL

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



1. AYUDAS A LA, REHABILITACIÓN DISPONIBLES

Dentro del marco europeo se exponen dos instrumentos financieros para dar respuesta a la crisis causada por el coronavirus, uno de ellos es el **Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (672.500 mill. €)**. Los estados miembros deben presentar sus planes nacionales de recuperación y resiliencia, en este caso, España, prepara el **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**. Este plan se divide en 30 componentes, siendo el componente 2, el **Plan de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana (6.820 mill. €)**

Enmarcado en dicho Plan, en octubre de 2021 se publicó, el **Real Decreto 853/2021**, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social, dotado con los **Fondos Next Generation**, en el que se concretan los siguientes programas de ayudas:

1. Programa de ayuda a las actuaciones a nivel de barrio.
2. Programa de ayuda a las oficinas de rehabilitación.
3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

SI QUIERES INFORMARTE SOBRE LAS AYUDAS DE REHABILITACIÓN, NO DUDES EN CONTACTAR CON NUESTROS COLEGIADOS APAREJADORES, QUE COMO ESPECIALISTAS EN EDIFICACIÓN PUEDEN ASESORARTE EN TODO EL PROCESO, SOBRE CUÁL ES LA INTERVENCIÓN MÁS ÓPTIMA A REALIZAR, ASÍ COMO EN LA GESTIÓN DE SOLICITUD DE ESTAS AYUDAS.

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (Fondos Next Generation)

GUÍA PARA EL CIUDADANO



De ellos, desarrollaremos los dos puntos concretos destinados a la mejora de los edificios y viviendas, concretamente los programas 3 y 4:

- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- Y el Programa 5, complementario a estos, en el que se conceden ayudas que servirán para cubrir los gastos relativos al libro del edificio existente y proyectos de rehabilitación que se necesiten para llevar a cabo las intervenciones que se deriven de los programas 3 y 4.

La información relativa a cada programa incluida en la presente guía se basa en el R.D.853/2021, y se particulariza en cada apartado para las convocatorias aprobadas en la Región de Murcia.

Cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla regulan sus propias convocatorias de ayudas conforme a lo establecido en el RD, concretando los requisitos, plazos y procedimiento para formalizar la solicitud.

CONVOCATORIAS DE LA REGIÓN DE MURCIA

Orden Ayuda Libro del edificio y Proyectos rehabilitación

<https://www.infosubvenciones.es/bdnstrans/GE/es/convocatoria/832314/document/741337>

Orden Ayudas rehabilitación de edificios y viviendas

<https://www.infosubvenciones.es/bdnstrans/GE/es/convocatoria/834675/document/747038>

EN LAS SUBVENCIONES DE LOS PROGRAMAS 3 (EDIFICIOS) Y 4 (VIVIENDAS) PODRÁN INCLUIRSE LOS HONORARIOS DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES, EL COSTE DE REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS, INFORMES TÉCNICOS Y CERTIFICADOS NECESARIOS, Y OTROS, DEBIDAMENTE JUSTIFICADOS.

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (Fondos Next Generation)

GUÍA PARA EL CIUDADANO



2. AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS (PROGRAMA 3)

Estas ayudas están pensadas para **potenciar las grandes intervenciones** que lleven a conseguir los máximos niveles de eficiencia energética, es decir, **el usuario pagará menos cuanto más mejore su vivienda**. Por ello, lo más rentable es actuar sobre edificios completos, mejorando el aislamiento de la envolvente, fachada y cubierta, cambiar carpinterías y sustituir caldera por aerotermia, llegando a conseguir una ayuda del 80% del importe de la actuación.

Para facilitar este tipo de intervenciones, se han modificado leyes que permiten el acuerdo a nivel comunidad de vecinos por mayoría simple, que el importe de la actuación cuenta como una deducción en la declaración de la renta y que el importe de la subvención no compute como ingresos. Además, se contempla que la **ayuda sea de hasta el 100% para ciudadanos en situación de vulnerabilidad**.

Otro punto a destacar en estas ayudas, es que, **aunque el requisito para optar a las mismas, es conseguir una mejora en la eficiencia energética del edificio, son subvencionables cualquier otro tipo de actuaciones en el edificio, tendentes a mejorar la accesibilidad, estado de conservación, habitabilidad, confort, etc.**

**VEAMOS UN EJEMPLO:
UNA ACTUACIÓN EN LA QUE SE
CONSIGA UN AHORRO EN EL
CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA
NO RENOVABLE \geq 60% EN UN
EDIFICIO DE DIEZ PLANTAS QUE
RONDE LOS 100.000€, RECIBIRÍA
UNA AYUDA DE 80.000 €.
COMO ADEMÁS, GRACIAS A ESTA
ACTUACIÓN SE CONSIGUE UN
AHORRO ANUAL ESTIMADO EN EL
CONSUMO ENERGÉTICO EN TORNO
A 4.000 € AL AÑO,
LA INVERSIÓN QUEDARÁ
AMORTIZADA EN UN PLAZO
MÁXIMO DE 6 AÑOS.**



2.1. DESTINATARIOS

Las personas beneficiarias de estas ayudas podrán ser:

- Los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.
- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades.
- Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios.
- Las sociedades cooperativas de viviendas.
- Las empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



2.2. REQUISITOS

- Uso residencial vivienda, al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante excluida la planta baja e inferiores.
- Acuerdo de la comunidad (mayoría simple).
- Disponer del libro del edificio existente para la rehabilitación.
- Disponer de un proyecto de las actuaciones a realizar.
- Reducción de al menos un 30% en consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética.
- En zonas climáticas C, D y E, además de los anterior, reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda unifamiliar o edificio, al menos:
 - En C un 25%
 - En D y E un 35%

En las siguientes figuras se indican las distintas zonas climáticas de los municipios de la Región de Murcia:

Mapa de zonas climáticas por municipio

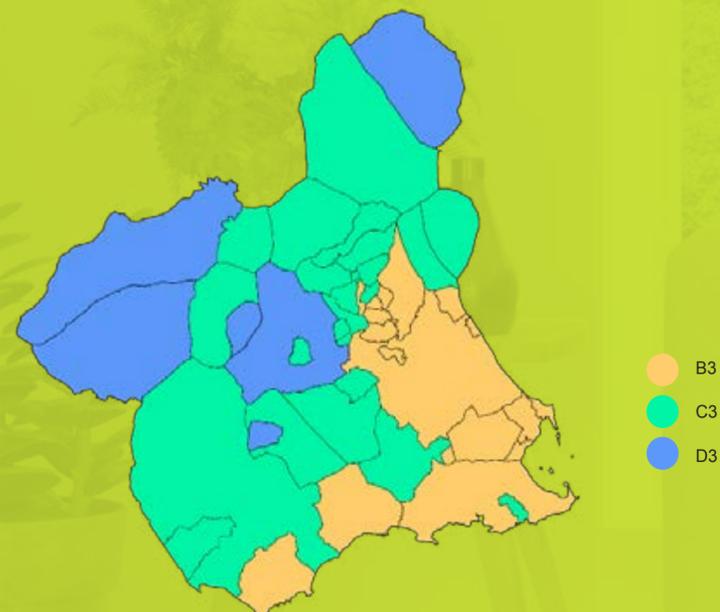


Tabla de zonas climáticas por municipio

MUNICIPIO	ZONA	MUNICIPIO	ZONA
Águilas	B3	Campos del Río	C3
Alcantarilla	B3	Cehegín	C3
Los Alcázares	B3	Cieza	C3
Alguazas	B3	Fortuna	C3
Beniel	B3	Fuente Álamo de Murcia	C3
Cartagena	B3	Jumilla	C3
Ceutí	B3	Librilla	C3
Lorquí	B3	Lorca	C3
Mazarrón	B3	Ojós	C3
Molina de Segura	B3	Pliego	C3
Murcia	B3	Puerto Lumbreras	C3
San Javier	B3	Ricote	C3
San Pedro del Pinatar	B3	Totana	C3
Santomera	B3	Ulea	C3
Torre Pacheco	B3	La Unión	C3
Las Torres de Cotillas	B3	Villanueva del Segura	C3
Abanilla	C3	Aledo	D3
Abarán	C3	Bullas	D3
Albudeite	C3	Caravaca de la Cruz	D3
Alhama de Murcia	C3	Moratalla	D3
Archena	C3	Mula	D3
Blanca	C3	Yecla	D3
Calasparra	C3		

2.3. CUANTÍA DE AYUDAS

Se concretará en la Convocatoria que apruebe cada comunidad autónoma. El Real Decreto 853/2021 establece lo siguiente:

- Cuando se consiga con la rehabilitación **un ahorro energético de entre 30 % y 45 %** de la reducción del consumo de energía primaria no renovable, se proporcionará una cuantía máxima **de 6.300 € por vivienda**.
- Si este ahorro está en el **intervalo de 45 % y un 60 %**, la cuantía máxima será de **11.600 € por vivienda**.
- Al conseguir **un ahorro de un 60 % o más** en la reducción del consumo de energía primaria no renovable, la cuantía máxima proporcionada será de **18.800 € por vivienda**.

Ahorro energético conseguido con la actuación	Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación	Vivienda	Locales comerciales u otros usos
		Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros)	Cuantía máxima de la ayuda por m2 (euros)
$30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$	40	6.300	56
$45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	65	11.600	104
$\Delta C_{ep,nren} \geq 60\%$	80	18.800	168

En situación de **vulnerabilidad económica**, se concederá una ayuda adicional en el caso de un edificio plurifamiliar:

- En el caso de conseguir un **ahorro energético de entre 30 % y 45 %** de la reducción del consumo de energía primaria no renovable, se proporcionará una cuantía máxima de 15.750 €.
- Cuando este **ahorro energético esté dentro de un 45 % y un 60 %**, la cuantía máxima será de 17.846 €.
- Al conseguir un **ahorro de un 60 % o superior** en la reducción del consumo de energía primaria no renovable, la cuantía máxima proporcionada será de 23.500 €.

EN LA SUBVENCIÓN, PODRÁN INCLUIRSE LOS COSTES DE GESTIÓN Y GASTOS ASOCIADOS, LOS HONORARIOS DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES, EL COSTE DE LOS PROYECTOS, INFORMES TÉCNICOS Y CERTIFICADOS NECESARIOS Y GASTOS DERIVADOS DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



La Orden de la Región de Murcia que regula este Programa, establece que una unidad de convivencia está en **situación de vulnerabilidad económica**, cuando la suma de los ingresos de todos sus miembros sea igual o inferior a 2 veces el IPREM (14 pagas), con las siguientes excepciones:

Composición de la unidad de convivencia	Umbral IPREM (14 pagas)
Unidad de convivencia en la que al menos uno de sus miembros sea o menor o tenga un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%.	2,5 veces el IPREM.
Unidad de convivencia en la que al menos dos de sus miembros sean o menores o tengan un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%.	2,7 veces el IPREM.
Unidad de convivencia en la que al menos tres de sus miembros sean o menores o tengan un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%.	3 veces el IPREM

Para la **determinación del conjunto de ingresos de la unidad de convivencia** se partirá de las cuantías de la base imponible general sumada a la base imponible del ahorro, reguladas en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a los datos fiscales relativos al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la solicitud. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor en el momento de solicitar la ayuda.

Ahorro energético conseguido con la actuación	Cuantía máxima de la ayuda por vivienda en situación de VULNERABILIDAD ECONÓMICA (euros)	
	Edificios plurifamiliares	Vivienda unifamiliar/individual de edificios plurifamiliares
$30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$	15.750	20.250
$45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	17.846	22.308
$\Delta C_{ep,nren} \geq 60\%$	23.500	26.750



2.4. CATÁLOGO DE POSIBLES ACTUACIONES. Ejemplos de inversión y amortización.

A continuación, mostramos varias simulaciones que hemos planteado sobre un edificio de cuatro plantas, con 2 viviendas por planta, una orientación sur y entre medianeras. Este edificio, construido en 1980, presenta ventanas con vidrio simple y marcos metálicos sin rotura de puente térmico, y una instalación de generación de agua caliente sanitaria a base de una caldera de gas natural. Se han clasificado las posibles actuaciones en los cuatro intervalos, en función de la reducción del consumo de energía primaria no renovable que obtendríamos: inferior al 30%, entre 30% y 45%, entre el 45% y el 60%, y superior al 60%.

Reducción del consumo inferior al 30%

1. Aislamiento interior de fachada + Aislamiento de cubierta



2. Sustitución de caldera por aerotermia



3. Instalación fotovoltaica



AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (Fondos Next Generation)

GUÍA PARA EL CIUDADANO

NUESTROS COLEGIADOS, APAREJADORES, COMO EXPERTOS EN EDIFICACIÓN, TE ASESORARÁN SOBRE CUÁL ES LA ACTUACIÓN MÁS ÓPTIMA PARA TU EDIFICIO.

Reducción del consumo entre el 30% y el 45%

4. Sistema SATE + Aislamiento cubierta



ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN SIMPLE	
INVERSIÓN INICIAL 47.612 €	AHORRO ANUAL ESTIMADO 2.267 €
AYUDA RECIBIDA 19.045 €	AMORTIZACIÓN SIMPLE DE INVERSIÓN 12,60 años
INVERSIÓN FINAL 28.567 €	

REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE :
33,75 % > 30,00%

REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:
46,13 % > 25,00%(C) o 35%(D,E)

Limite de reducción de demanda según Zona climática



5. Sistema SATE + Sustitución ventanas



ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN SIMPLE	
INVERSIÓN INICIAL 86.804 €	AHORRO ANUAL ESTIMADO 2.724 €
AYUDA RECIBIDA 34.721 €	AMORTIZACIÓN SIMPLE DE INVERSIÓN 19,11 años
INVERSIÓN FINAL 52.082 €	

REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE :
40,01 % > 30,00%

REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:
55,41 % > 25,00%(C) o 35%(D,E)

Limite de reducción de demanda según Zona climática



6. Sistema de climatización por conductos



ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN SIMPLE	
INVERSIÓN INICIAL 60.000 €	AHORRO ANUAL ESTIMADO 1.773 €
AYUDA RECIBIDA 24.000 €	AMORTIZACIÓN SIMPLE DE INVERSIÓN 20,30 años
INVERSIÓN FINAL 36.000 €	

REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE :
43,99 % > 30,00%

REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:
0,00% > 25,00%(C) o 35%(D,E)

Limite de reducción de demanda según Zona climática



**NUESTROS COLEGIADOS,
APAREJADORES, COMO
EXPERTOS EN EDIFICACIÓN,
TE ASESORARÁN SOBRE
CUÁL ES LA ACTUACIÓN MÁS
ÓPTIMA PARA TU EDIFICIO.**

7. Sistema SATE + Aislamiento cubierta + Sustitución ventanas



ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN SIMPLE	
INVERSIÓN INICIAL 93.044 €	AHORRO ANUAL ESTIMADO 3.042 €
AYUDA RECIBIDA 60.479 €	AMORTIZACIÓN SIMPLE DE INVERSIÓN 10,70 años
INVERSIÓN FINAL 32.565 €	

REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE :
44,51 % > 30,00%

REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:
61,85 % > 25,00%(C) o 35%(D,E)

Limite de reducción de demanda según Zona climática



Reducción del consumo entre el 45% y el 60%

8. Sustitución caldera por aerotermia + Sustitución ventanas



ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN SIMPLE	
INVERSIÓN INICIAL 69.432 €	AHORRO ANUAL ESTIMADO 3.055 €
AYUDA RECIBIDA 45.130 €	AMORTIZACIÓN SIMPLE DE INVERSIÓN 7,95 años
INVERSIÓN FINAL 24.301 €	

REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE :
51,28 % > 45,00 %

REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:
41,49 % > 25,00%(C) o 35%(D,E)

Limite de reducción de demanda según Zona climática



9. Sustitución caldera por aerotermia + Sustitución ventanas + aislamiento cubierta



ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN SIMPLE	
INVERSIÓN INICIAL 75.672 €	AHORRO ANUAL ESTIMADO 3.296 €
AYUDA RECIBIDA 49.186 €	AMORTIZACIÓN SIMPLE DE INVERSIÓN 8,03 años
INVERSIÓN FINAL 26.485 €	

REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE :
54,75 % > 45,00 %

REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:
46,39 % > 25,00%(C) o 35%(D,E)

Limite de reducción de demanda según Zona climática



NUESTROS COLEGIADOS, APAREJADORES, COMO EXPERTOS EN EDIFICACIÓN, TE ASESORARÁN SOBRE CUÁL ES LA ACTUACIÓN MÁS ÓPTIMA PARA TU EDIFICIO.

Reducción del consumo superior al 60%

10. Sustitución de caldera por aerotermia + Sustitución de ventanas + Sistema SATE + Aislamiento cubierta



ESTUDIO DE AMORTIZACIÓN SIMPLE

INVERSIÓN INICIAL
117.044 €

AHORRO ANUAL ESTIMADO
4.056 €

AYUDA RECIBIDA
93.635 €

AMORTIZACIÓN SIMPLE DE INVERSIÓN

INVERSIÓN FINAL
23.408 €

5,77 años

REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE :

65,51 % > 60,00 %

REDUCCIÓN DE DEMANDA ENERGÉTICA:

61,85 % > 25,00%(C) o 35%(D,E)

Límite de reducción de demanda según Zona climática



CONCLUSIONES:

CUANTO MAYOR ES LA INVERSIÓN DE LA REHABILITACIÓN:

- > LA AYUDA RECIBIDA ES MAYOR,
- > EL GASTO DE LA INVERSIÓN ES MENOR
- > Y DISMINUYE EL TIEMPO DE AMORTIZACIÓN.

NUESTROS COLEGIADOS, APAREJADORES, COMO EXPERTOS EN EDIFICACIÓN, TE ASESORARÁN SOBRE CUÁL ES LA ACTUACIÓN MÁS ÓPTIMA PARA TU EDIFICIO.

2.5. CÓMO GESTIONAR LOS ACUERDOS A NIVEL DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

2.5.1 EL ANÁLISIS PREVIO

Partiendo de que el proceso de adopción de acuerdos en las Comunidades de propietarios relacionados con la ejecución de obras de rehabilitación, eficiencia energética y/o accesibilidad puede ser enormemente tedioso, dependiendo de la casuística concreta a la que nos enfrentemos, vamos a tratar de exponer de manera muy sucinta aquellas cuestiones que con carácter general han de tenerse en cuenta a la hora de dar un paso al frente y decidir llevar a cabo las actuaciones.

1º.- *Estudiar la tipología de las obras a llevar a cabo*

En función de la tipología de la obra se requerirá administrativamente una documentación u otra. Del mismo modo, en función del tipo de obra que la Comunidad de Propietarios decida ejecutar condicionará la **contratación a un técnico** de un proyecto técnico o memoria técnica, así como dirección de obra y coordinación de seguridad.

La tipología de la obra tiene, además, como no podía ser de otra forma, un peso específico muy importante a la hora de determinar la obligatoriedad o no de determinados acuerdos, y su obligación de pago para el total de propietarios dependiendo que se den ciertas condiciones de que la junta sea celebrada en primera o segunda convocatoria, de que supere cierto número de mensualidades de coste repercutido anual, etc.

En definitiva, no es un tema baladí el que se realice un concienzudo trabajo previo de la actuación a ejecutar pues ello nos evitará grandes problemas a futuro.

2º.- **Analizar la situación económico-financiera de la Comunidad de propietarios.**

Evidentemente es un tema de gran trascendencia, pues hay muchos factores a nivel económico-financiero que nos van a condicionar la viabilidad de un proyecto de rehabilitación: la situación de morosidad, la capacidad de endeudamiento de la Comunidad de propietarios, los balances y cuentas de resultados anuales, etc.

3º.- **Además del estudio de los recursos propios procedería valorar los recursos ajenos accesibles,** dado que dependiendo de la situación económico-financiera que presente nuestra comunidad de propietarios podría posicionarse a ésta en una situación crítica a la hora de recurrir a fuentes de financiación ajenas.

4º.- **Estudiar las distintas posibilidades de actuación,** así como las distintas ofertas económicas encaminadas a obtener el mejor resultado técnico-económico posible.

5º.- **Considerar las vías de acceso a subvenciones o a ayudas administrativas.**

Si bien es cierto que éstas pueden ser un atractivo para ayudar en una Junta de propietarios a favor de una actuación rehabilitadora, es cierto igualmente que generalmente dichas actuaciones rehabilitadoras se deben de iniciar, bien con recursos propios o ajenos. En ambos casos, insistir de que ello va a depender de lo saneada que se encuentre económica y financieramente la Comunidad de propietarios.

Unido a todo lo anteriormente comentado, debería tenerse en cuenta que cada actuación nos va a requerir de una documentación técnica que no en todos los casos se conoce, se dispone de ella y/o se sabe dónde puede ser conseguida: escrituras, estatutos, etc.

Dicho todo lo anterior, podemos concluir que dada la complejidad de los expedientes administrativos a los que nos podemos enfrentar en el estudio de las obras, adopción de acuerdos en las Comunidades de propietarios, ejecución de dichas obras, gestión de expedientes de licencias y subvención, etc... es obvio, a los efectos de aumentar exponencialmente las garantías de éxito de las actuaciones rehabilitadoras, de **la necesidad de contar con la ayuda de los técnicos necesarios** para que en materia de técnicas constructivas, materiales, etc., nos puedan asesorar, **así como de un administrador de fincas colegiado** para que nos asesore y gestione la celebración de las reuniones en las que adoptar los acuerdos, la solicitud de presupuestos de ejecución, la gestión administrativa de solicitud de licencias, de subvenciones, la gestión de las derramas y posibles impagos en la Comunidad, los contratos de obra, etc.

Los profesionales técnicos percibirán unos honorarios, a los que habrán de sumarse los de aquellos profesionales que gestionen todo el proyecto, desde la parte inicial de estudio y propuestas, como su presentación a la Comunidad, recopilación de documentación, control de la evolución de las obras, certificaciones, gestión de subvenciones, derramas extraordinarias, búsqueda de financiación, etc., que suponen un trabajo relevante y fundamental y que normalmente lo asume el Administrador de Fincas, que es quien mejor conoce la situación económica y jurídica de la comunidad, y cuyo trabajo generará honorarios específicos ya que deberá dotar con recursos adicionales a la gestión ordinaria de la comunidad. Todo ello tendrá lógicamente repercusión directa en el coste de la obra, por cuanto deberá tenerse en cuenta en el cálculo del importe total de la obra, así como de las posibles derramas a emitir, plazos en los que fraccionar, financiación externa a la que recurrir, etc.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



2.5.2 LOS ACUERDOS

Fruto de las ayudas europeas Next Generation, que impulsan la rehabilitación residencial fundamentada en la mejora de la eficiencia energética de los edificios, se ha introducido, para agilizar la aprobación de estos proyectos en las comunidades de propietarios, así como la financiación relativa a tales actuaciones, una **novedad en la Ley de Propiedad Horizontal**, mediante el Real Decreto Ley 19/2021 de 5 de Octubre, y que viene a añadir un nuevo párrafo, al Artº. 17.2 de la LPH, el cual ha sido a su vez modificado mediante la reforma a la LPH introducida por la Ley 10/2022 de 14 de junio.

“La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio, o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, si empre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.”



AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO

Este nuevo precepto, afecta a los acuerdos sobre obras que supongan mejoras de la eficiencia energética del edificio (lo que habrá de acreditarse con el correspondiente certificado), y a la implantación de fuentes de energías renovables de uso común. También afecta a cualquier financiación relativa a tales obras o actuaciones, y **requiere una mayoría simple de propietarios y cuotas de participación.**

Estas obras habrán de llevarse a cabo si su importe no excede la cuantía de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes (es decir, si su coste repercutido anualmente, una vez descontadas subvenciones o ayudas públicas, y aplicada en su caso la financiación, no supera la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes), **y habrán de ser abonadas por todos los propietarios como gastos generales** (esto es, por cuota de participación o a lo especialmente establecido), **incluso por los disidentes, que no se pueden eximir de estas novedades.** Esto último implica que dichas actuaciones no se considerarán nunca mejoras, y por tanto el acuerdo será obligatorio para todos.



3. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS (PROGRAMA 4)

Si no es posible llevar a cabo la rehabilitación del edificio completo, se pueden solicitar estas ayudas de un importe inferior, que cubren intervenciones de menor envergadura como sustitución de carpinterías, mejora de equipos por otros más eficientes, incorporación de placas solares, etc.

3.1. DESTINATARIOS

Podrán ser personas beneficiarias de estas ayudas:

- Los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles



3.2. REQUISITOS

- > Domicilio habitual y permanente
- > En viviendas actuaciones que permiten reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración al menos un 7% o reducción del consumo de energía primaria no renovable al menos un 30%.
- > Modificación o sustitución de elementos constructivos de la envolvente térmica para cumplir valores de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire según las tablas 3.1.1.a-HE1 y 3.1.3.a-HE1 del CTE-DB-HE.

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (Fondos Next Generation)

GUÍA PARA EL CIUDADANO





3.3. CUANTÍAS DE LAS AYUDAS

Se concretará en la Convocatoria que apruebe cada Comunidad autónoma. El Real Decreto 853/2021 y la Orden aprobada para la Región de Murcia, establecen lo siguiente:

La cuantía de la subvención será del 40% de la inversión subvencionable por vivienda, de acuerdo a los siguientes umbrales:

- **Inversión** subvencionable entre **1.000,00 € y 7.500,00 €**.
- **Cuantía** de la subvención entre **400,00 € y 3.000,00 €**.

Vivienda			
Inversión mínima subvencionable	Cuantía mínima de subvención	Inversión máxima subvencionable	Cuantía máxima de subvención
1.000,00€	400,00€	7.500,00€	3.000,00€

EN LAS SUBVENCIÓN, PODRÁN INCLUIRSE LOS HONORARIOS DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES, EL COSTE DE REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS, INFORMES TÉCNICOS Y CERTIFICADOS NECESARIOS, GASTOS DE TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA Y OTROS, DEBIDAMENTE JUSTIFICADOS.

4. AYUDAS PARA REDACCIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE Y PROYECTO DE REHABILITACIÓN (PROGRAMA 5)

4.1. DESTINATARIOS

El encargo de confeccionar el libro del edificio existente para la rehabilitación es responsabilidad de:

- los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares y comunidades de propietarios, o en su caso, el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellos.

4.2. REQUISITOS

- Tipología principal: Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva.
- Estar finalizados antes del año 2000.
- Que al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda.

Los dos requisitos antes citados se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.



4.3. CUANTÍA DE LAS AYUDAS

Según el Real Decreto 853/2021, la cuantía máxima de la subvención para la elaboración de **Libros d el edificio existente para la rehabilitación** será la obtenida de la siguiente forma:

- a) En caso de viviendas unifamiliares y edificios plurifamiliares de hasta 20 viviendas: 700 euros, más una cantidad de 60 euros por vivienda.
- b) En caso de edificios plurifamiliares de más de 20 viviendas: 1.100 euros, más una cantidad de 40 euros por vivienda, con una cuantía máxima de subvención de 3.500 €.

La Orden que regula este Programa en la Región de Murcia, adopta el mismo criterio.

Si no se dispone de la Inspección Técnica del Edificio, del Informe de Evaluación del Edificio o documento análogo, la ayuda podrá incrementarse hasta en un 50 %.

La cuantía de la ayuda no podrá superar en ningún caso el coste total, excluidos los impuestos. No obstante, el IVA o el impuesto indirecto equivalente, podrán ser considerados elegibles siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

La siguiente tabla resume el importe máximo de las ayudas por tramos.

Ayudas para redacción del libro del edificio Simplificado						
Tipología	Nº viviendas	Cuantía fija	Variable	Con IEE	Sin IEE	Total +IVA (21%)
Unifamiliar	1	700 €	60 €	760 €	1.140 €	1.379,40 €
Plurifamiliar	2	700 €	120 €	820 €	1.230 €	1.488,30 €
Plurifamiliar	10	700 €	600 €	1.300 €	1.950 €	2.359,50 €
Plurifamiliar	20 (≤20)	700 €	1200 €	1.900 €	2.850 €	3.448,50 €
Plurifamiliar	21 (>20)	1100 €	840 €	1.940 €	2.910 €	3.521,10 €
Plurifamiliar	≥ 60	1100 €	2400 €	3.500 €	5.250 €	6.352,50 €

En el supuesto de **proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios** la cuantía máxima de la subvención será la obtenida de la siguiente forma:

- a) En caso de viviendas unifamiliares y edificios plurifamiliares de hasta 20 viviendas: 4.000 euros, más una cantidad de 700 euros por vivienda.
- b) En caso de edificios plurifamiliares de más de 20 viviendas: 12.000 euros, más una cantidad de 300 euros por vivienda, con una cuantía máxima de subvención de 30.000 euros.

En base a el Real Decreto 853/2021, y la Orden de este programa en la Región de Murcia:

Tipología	Nº viviendas	Cuantía fija	Variable	Total sin IVA	Total +IVA (21%)
Unifamiliar	1	4.000 €	700 €	4.700 €	5.687 €
Plurifamiliar	2	4.000 €	700 €	5.400 €	6.534 €
Plurifamiliar	10	4.000 €	700 €	11.000 €	13.310 €
Plurifamiliar	20	4.000 €	700 €	18.000 €	21.780 €
Plurifamiliar	21	12.000 €	300 €	18.300 €	22.143 €
Plurifamiliar	≥60	12.000 €	300 €	30.000 €	30.000 €*

* Cuantía máxima subvención

LA CUANTÍA DE LA AYUDA NO PODRÁ SUPERAR EL COSTE TOTAL, EXCLUIDOS IMPUESTOS. NO OBSTANTE, EL IVA O IMPUESTO DIRECTO EQUIVALENTE, PODRÁN SER ELEGIBLES SIEMPRE Y CUANDO NO PUEDAN SER SUSCEPTIBLES DE RECUPERACIÓN O COMPENSACIÓN TOTAL O PARCIAL.

5. OFICINA PARA EL APOYO DE LA REHABILITACIÓN DEL COATIEMU

En nuestra oficina de rehabilitación llevamos a cabo la divulgación, la información y asesoramiento a las personas propietarias y comunidades de vecinos sobre los programas 3, 4 y 5, especialmente, para la tramitación del programa 3 de apoyo a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio, a modo de ventanilla única.

El objetivo de la misma es facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial, actuando al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general, profesionalizando la gestión de las ayudas sin que ello implique carga o coste adicional para las personas destinatarias de las mismas.

La **Oficina de apoyo a la Rehabilitación del COATIEMU** tiene tres funciones principales:

- 1) En la Oficina los interesados en las ayudas reciben toda la **información sobre los diferentes programas de ayudas a la rehabilitación residencial**, así como de sus respectivas convocatorias: requisitos, documentación a presentar, plazos, etc.
- 2) También **asesoramos a los ciudadanos sobre las actuaciones subvencionables en materia de eficiencia energética, accesibilidad y conservación**, facilitando manuales y guías, y poniendo a disposición una bolsa de colegiados especializados en los trabajos relacionados con estas ayudas: redacción del Libro de edificio existente, Informe de evaluación de edificios, proyectos técnicos de rehabilitación energética, así como actuaciones de dirección de obra, coordinación de seguridad y salud o agentes rehabilitadores.
- 3) Además la Oficina es ventanilla de la Administración y se podrá llevar a cabo el trámite de solicitud de las ayudas, con el valor añadido de que, gracias al convenio suscrito con la Consejería, a través del Colegio se incluye ante la Administración la emisión de un **Informe de idoneidad técnica y administrativa que agiliza el trámite ante la Administración**.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



**PARA CUALQUIER DUDA O CUESTIÓN
PUEDES DIRIGIRTE A NUESTRA
OFICINA DE APOYO A LA
REHABILITACIÓN COATIEMU
TELF 968 27 44 11 EXT. 7
ALFONSO X EL SABIO, 2 BAJO
30008 MURCIA**

SERVICIOS

- > Ventanilla de la Administración para tramitar la solicitud de las ayudas, con el valor añadido de que, gracias al convenio suscrito con la Consejería, a través del Colegio se incluye ante la Administración la emisión de un **Informe de idoneidad técnica que agiliza el trámite ante la Administración.**
- > **Asesoramos** sobre las ayudas disponibles de rehabilitación.
- > Facilitamos el **contacto con un colegiado** para gestión de las obras y los proyectos para solicitar las ayudas.
- > **Acompañamiento** por parte de nuestros colegiados **en todo el proceso** y asesoramiento en eficiencia energética.
- > Atendemos **dudas y consultas** de los solicitantes de las ayudas.
- > **Promocionamos las ventajas** y oportunidad de estas ayudas históricas.
- > Gestionamos el **aseguramiento de la Responsabilidad Civil** para agentes de la rehabilitación, técnicos, promotores y constructores.

INFORMA A TUS CONTACTOS Y CLIENTES SOBRE LAS AYUDAS Y LOS SERVICIOS QUE OFRECEMOS EN NUESTRA OFICINA DE REHABILITACIÓN.

SE TRATA DE UNA GRAN OPORTUNIDAD PARA MEJORAR LAS PRESTACIONES DE NUESTRAS VIVIENDAS, REACTIVAR LA ECONOMÍA DEL SECTOR Y CONTRIBUIR A CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA ESTABLECIDOS EN EL PLAN NACIONAL INTEGRADO DE ENERGÍA Y CLIMA (PNIEC) 2021-2030, QUE CONTEMPLA LA REHABILITACIÓN DE 1.200.000 VIVIENDAS EN ESE PERIODO.

6. AGENTE O GESTOR DE LA REHABILITACIÓN

El agente o gestor de la rehabilitación es la persona física o jurídica, o entidad pública o privada, que pueda realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas, mediante mecanismos de cesión de derecho de cobro o similares, acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u otras actuaciones.

Se exige un **acuerdo con la propiedad**, comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, en el que se autoriza a este agente a ejecutar las obras pactadas y cobrar la subvención que corresponda, pudiendo ser por tanto perceptor de las ayudas.

Desarrollarán las funciones de la **fórmula “llave en mano”**.

Nuestros colegiados, aparejadores, pueden ejercer de agentes o gestores de la intervención objeto de la subvención.

7. FINANCIACIÓN

Algunas entidades bancarias, como Banco Sabadell y Deutsche Bank, disponen de productos específicos para financiar a las comunidades de propietarios, las inversiones destinadas al ahorro y eficiencia energética, conservación, mejora o regeneración del edificio.

En cada caso tendrán condicionados que pueden variar en función de la entidad, pero las **características de este tipo de productos** suelen ser:

- Cuotas del mismo importe durante toda la vida del préstamo.
- El titular del préstamo es la comunidad, no los propietarios de la misma. Por ello no les afecta en el caso de que necesiten una financiación adicional a título personal.
- Posibilidad de buscar mejores alternativas en proveedores al no tener que seleccionar exclusivamente proveedores que les financien.
- Es posible adelantar las inversiones sin necesidad de recaudar primero el importe necesario.
- Cesión de los derechos de cobro de las cuotas comunales a la entidad bancaria.
- Designación de beneficiario a la entidad bancaria del seguro de protección de la comunidad de propietarios.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



Los requisitos que debe cumplir la Comunidad de propietarios no son muy exigentes, lo que agiliza los trámites para el alta del producto. Por lo general, la **documentación a presentar** es la siguiente:

- Presupuesto de ingresos y gastos de la comunidad tanto de la anualidad corriente como de la anualidad inmediata anterior.
- Certificado del grado de cumplimiento del último presupuesto liquidado y cerrado con detalle de las desviaciones.
- Acta/s en la que se tomó el acuerdo de realización de las obras e inversiones.
- Certificado de la existencia o no de comuneros con recibos pendientes de cobro.
- Certificado de comuneros que participan en el préstamo.
- Documentación acreditativa del destino de la financiación.
- Aportación de la operativa de los últimos 12 meses de la comunidad con la entidad bancaria con la que opera.
- Solicitud a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España) firmada por el presidente de la comunidad de propietarios.

8. OPORTUNIDAD DE ESTA CONVOCATORIA

Además de los motivos que aluden a los beneficios que se consiguen con la rehabilitación a nivel de usuario, y de concienciación social sobre como contribuir a reducir nuestra huella de carbono, no podemos dejar pasar por alto otros aspectos:

- como el **extraordinario presupuesto** que se ha destinado a estas Ayudas;
- el hecho de que se premie a las mayores actuaciones: **cuanto mayor sea la inversión de la actuación de rehabilitación, mayor será la ayuda**, y por lo tanto su amortización será efectiva en un plazo mucho menor.
- Y por último, las modificaciones introducidas por el Gobierno en las diferentes leyes para facilitar las **deducciones fiscales y facilitar los acuerdos en las Comunidades de propietarios**.

8.1 VENTAJAS FISCALES Y TIPO DE IVA APLICABLE A LAS INTERVENCIONES.

8.1.1 VENTAJAS FISCALES

Se obtienen diversas ventajas fiscales en base a las nuevas deducciones en el IRPF introducidas por el Real Decreto-ley 19/2021, sustituido por la **Ley 10/2022, de 14 de junio**, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:

1.-Deducción del 20% de las cantidades satisfechas, desde el 06/10/21 al 31/12/22, de las obras realizadas, en vivienda habitual, o en cualquier otra de su titularidad arrendada o en expectativa de alquiler -si se alquila antes de 31/12/2023- para reducir la demanda de calefacción y refrigeración:

1.1.-Reducción de demanda de calefacción y refrigeración de, al menos, un 7%. Se necesita certificado expedido por técnico competente.

1.2.-Momento de deducirse: en el período impositivo en el que se expida el certificado antes de 01/01/2023.

1.3.-Base máxima de deducción: 5.000€/año.



AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



2.- Deducción del 40% de las cantidades satisfechas, desde el 06/10/21 al 31/12/22, de las obras realizadas, en vivienda habitual, o en cualquier otra de su titularidad arrendada o en expectativa de alquiler,- si se alquila antes de 31/12/2023- para reducir la demanda de calefacción y refrigeración:

2.1.- Reducción de demanda de calefacción y refrigeración de, al menos, un 30%, o se mejore la calificación energética para obtener una clase A o B. Se necesita certificado expedido por técnico competente.

2.2.- Momento de deducirse: en el período impositivo en el que se expida el certificado -antes de 01/01/2023.

2.3.- Base máxima de deducción: 7.500€/año.

3.- Deducción del 60% de las cantidades satisfechas, desde el 06/10/21 al 31/12/23, de las obras realizadas por propietarios de viviendas en edificios de uso predominantemente residencial para mejorar la eficiencia energética del edificio:

3.1.- Reducción del consumo de energía primaria no renovable de, al menos, un 30%, o se mejore la calificación energética del edificio para obtener una clase A o B. Se necesita certificado expedido por técnico competente o Momento de deducirse: en los ejercicios 2021, 2022 y 2023, en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido el certificado -como máximo se habrá de obtener antes de 01/01/24.

3.2.- Base máxima de deducción: 5.000€/año. La base máxima acumulada de deducción no puede superar 15.000€.

3.3.- Si se excede en un ejercicio la base máxima, se puede trasladar a los 4 ejercicios siguientes.



OTROS ASPECTOS A TENER EN CUENTA ES QUE NO SE ADMITEN PARA LA DEDUCCIÓN LOS PAGOS EN EFECTIVO, Y QUE NO SERÁN BASE DE LA DEDUCCIÓN LAS CANTIDADES SUBVENCIONADAS A TRAVÉS DE AYUDAS PÚBLICAS.

Se plantean a continuación, en forma de preguntas y respuestas, las **cuestiones que nos pueden surgir sobre las especificaciones anteriores:**

¿Existe algún requisito en el modo de pago de las obras?

- Sí, ya que no se admiten para la deducción los pagos en efectivo.

¿Si recibo una ayuda pública para realizar la obra, puedo además beneficiarme de la deducción en IRPF del importe abonado al constructor?

- No, ya que no serán base de la deducción las cantidades subvencionadas a través de ayudas públicas

La deducción de los apartados 1 y 2, ¿es para cualquier tipo de vivienda o parte del inmueble?

- No, no darán derecho a practicar las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 obras en partes de las viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

Si realizo una obra y cumpla las condiciones de los apartados 1 y 2, ¿puedo aplicar las dos deducciones?

- No, una misma obra realizada en una vivienda NO dará derecho a las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores.

¿Qué se considera gasto por "obra" para que forme parte de la base deducible?

- Coste ejecución de obra o instalación.
- Honorarios profesionales.
- Dirección obra y/o Dirección ejecución.
- Coste de redacción de proyectos/memorias.
- Inversiones en equipo y materiales.
- Emisión certificados de eficiencia energética.

¿Qué cantidades quedan excluidas?

- Costes relativos a instalación y sustitución de equipos que utilicen combustibles de origen fósil.

Comunidades de propietarios, ¿Qué parte le corresponde a cada propietario del importe pagado en la obra?

- El coeficiente de participación del inmueble que se indica en la división horizontal.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO

.....
¿Qué requisitos deben cumplir los certificados de eficiencia energética?

- Deber ser expedidos y registrados según procedimiento legal, RD 390/2021
- Serán válidos los certificados expedidos hasta dos años antes del inicio de las obras ya que según se desprende del real decreto en el apartado 3 será necesario un certificado previo al inicio de las obras, además del certificado final.

.....
¿Cómo tributan las ayudas concedidas por Real Decreto 691/2021 por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y Real Decreto 853/2021 por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia?

- **Las cantidades percibidas por estas ayudas NO se integran en la base imponible del IRPF.**

.....
¿Se establece alguna forma de financiación para realizar estas obras?

- Sí para los edificios de viviendas, a través de una línea de avales con cobertura parcial del estado mediante convenio con el ICO con un importe máximo de 1.100 millones de €uros.
- La financiación tiene que tener como finalidad las obras de rehabilitación que mejoren la eficiencia energética de los edificios.
- Préstamos con plazo de devolución hasta 15 años.

8.1.2 TIPO DE IVA APLICABLE A LAS OBRAS EN VIVIENDAS:

- **Obras de construcción o rehabilitación**

Tributan al tipo reducido 10%, las siguientes operaciones:

- 1.-Ejecuciones de obra de construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, garajes y anejos, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista. (No se aplica el tipo reducido a las subcontratas). Se consideran destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50% de la superficie construida se destine a dicho uso.
- 2.-Ventas con instalación de armarios de cocina y baño y armarios empotrados para viviendas, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor de la construcción o rehabilitación y el contratista.
- 3.-Ejecuciones de obra directamente formalizadas con Comunidades de Propietarios para la construcción de garajes en edificaciones destinadas principalmente a viviendas, siempre que se realicen en terrenos comunes y el número de plazas a adjudicar a cada propietario no exceda de dos.

La entrega sin instalación de puertas, ventanas, armarios, muebles de cocina, etc, para la realización de obras en edificaciones tributarán en todo caso al tipo general del 21%, dado que no tiene la consideración de ejecución de obra.

Se considera construcción, y se aplica el 10%, a la ampliación de una vivienda siempre que aumente la superficie habitable. Las obras de reforma interior de una vivienda no se consideran construcción.

- **Obras de rehabilitación**

Para determinar si las obras realizadas son de rehabilitación y tributan al tipo reducido del 10%, deberán cumplirse dos requisitos:

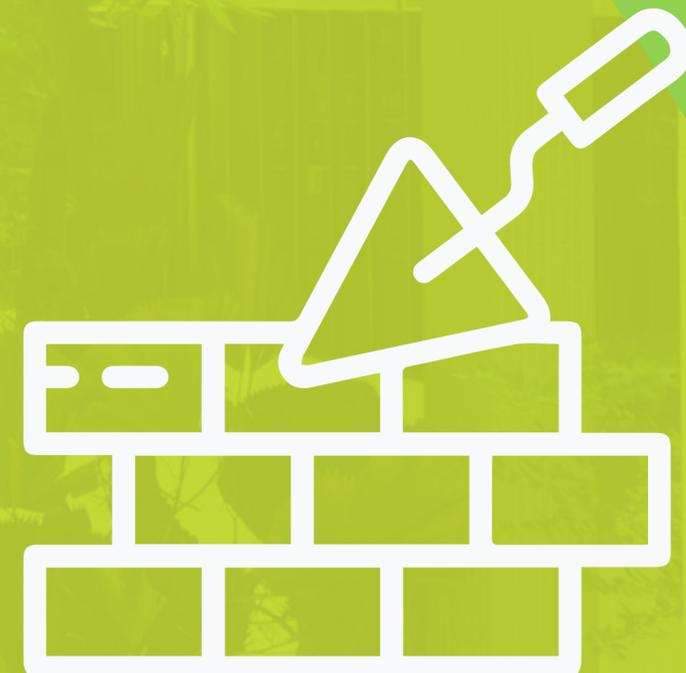
- 1.-Que más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

A estos efectos, resultará necesario disponer de suficientes elementos de prueba que acrediten la verdadera naturaleza de las obras proyectadas, tales como, entre otros, dictámenes de profesionales específicamente habilitados para ello o el visado y, si procede, calificación del proyecto por parte de colegios profesionales.

- 2.-Si se cumple el primer requisito, el importe total de las obras totales debe exceder del 25% del precio de adquisición de la edificación (si se efectuó en los dos años anteriores al inicio de las obras de rehabilitación), o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación, descontando en ambos casos el valor del suelo.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



- Obras análogas a las de rehabilitación

- 1.-Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- 2.-Las de refuerzo o adecuación de la cimentación, así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- 3.-Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- 4.-Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- 5.-Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

- Obras conexas a las de rehabilitación

Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

- 1.-Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- 2.-Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.

3.-Las obras de rehabilitación energética.

Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.



- Obras de renovación o reparación

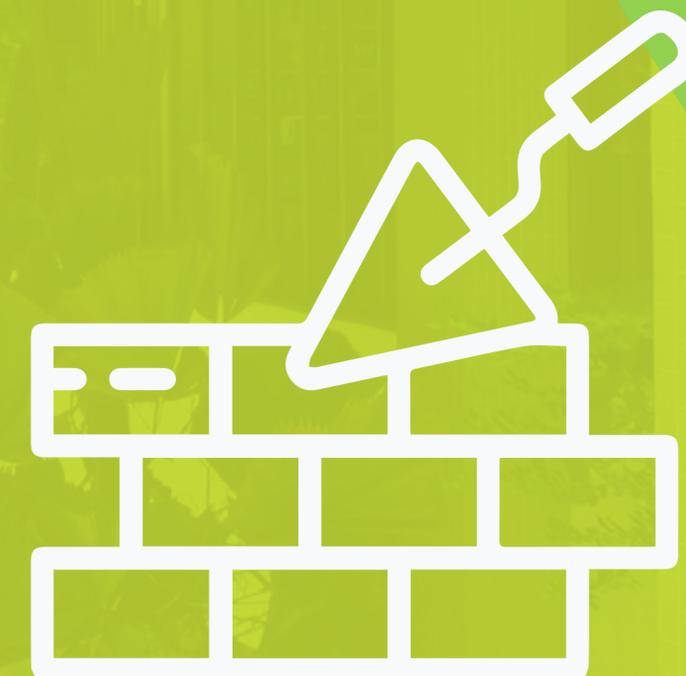
Como norma general, el tipo aplicable será el general 21%.

Sin embargo, tributarán al tipo reducido 10%, las ejecuciones de obra de renovación y reparación en edificaciones destinadas principalmente a viviendas, si se cumplen los siguientes requisitos:

- 1.-Que el destinatario sea una persona física y utilice la vivienda para su uso particular. Si la vivienda se destina al arrendamiento o al ejercicio de una actividad empresarial o profesional (aún de forma parcial), no se aplica el tipo reducido.
- 2.-Que la construcción o rehabilitación haya finalizado al menos dos años antes del comienzo de las obras de renovación o reparación.
- 3.-Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40% de la base imponible de la operación.

8.1.3 TIPO DE IVA APLICABLE A LOS HONORARIOS DE ARQUITECTOS TÉCNICOS CON OCASIÓN DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRA.

- El **tipo reducido del 10% del IVA** que establece el art. 91. Uno 3.º de la Ley 37/1992 Del Impuesto sobre el Valor Añadido, no es extensible a los honorarios profesionales devengados por un arquitecto técnico con ocasión de la dirección facultativa de obra.
- De manera que, los servicios prestados por el arquitecto técnico como profesional colegiado, tales como la realización de peritaciones judiciales, direcciones facultativas de obras o asesorías técnicas tributarán en el Impuesto al **tipo general del 21%**.
- En el caso de que actúe como gestor de obras, subcontratando personal y comprando materiales para la ejecución de una obra de construcción de edificaciones tributarán al **tipo reducido del 10%**, siempre y cuando se cumplan los requisitos indicados.
- La Dirección General de Tributos se ha manifestado en este sentido, en reiteradas ocasiones a través de consultas vinculantes como la V2506-20



8.2 SIMPLIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACUERDO EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Se requiere una mayoría del total de propietarios y cuotas de participación, pudiendo contar con el voto del propietario ausente a la junta. Por tanto, será necesaria la mitad más uno de los propietario y cuotas para la mejora del edificio. Este apartado se ha desarrollado en el apartado 2.5.2.

8.3 BENEFICIOS DIRECTOS A LOS USUARIOS

Los beneficios de rehabilitar una vivienda son múltiples: la mejora de las condiciones de habitabilidad de sus usuarios, el ahorro energético que se traduce en un ahorro económico cuantificable en las facturas, la revalorización del inmueble y la reducción de emisiones que contribuye a la descarbonización del planeta. A continuación enumeramos los más importantes:

1. Confort térmico

La rehabilitación contribuye al bienestar de los habitantes por la creación de un espacio con un clima adecuado sin necesidad de aportar grandes cantidades de energía, esto quiere decir que ayuda en gran medida a un ahorro energético. Además, el confort térmico contribuye a la bajada de la incidencia de la enfermedades estacionarias y reumáticas.

2. Calidad del aire interior

Un aire más limpio influye enormemente en la salud respiratoria y cardiaca de la población. Para entender la calidad del aire hay que saber que viene determinado por una fuente externa, procedente del exterior y una fuente interna derivada de los materiales del interior de la vivienda.

3. Confort lumínico

Muy importante es la correcta iluminación de la vivienda para el ahorro de energía, así como para conseguir un nivel óptimo de confort visual tanto con luz natural como con luz artificial.



4. Confort acústico

El aislamiento del ruido exterior influye significativamente en la reducción de los niveles de estrés de las personas, y por lo tanto consecuentemente, en los factores que empeoran su salud cardíaca y mental.

5. Sostenibilidad y descarbonización de la vivienda

Los edificios son grandes máquinas de consumo muy poco eficientes, siendo nuestras viviendas las responsables de un 42 % del total de emisiones de CO2. Con actuaciones integrales en la rehabilitación de una vivienda podemos conseguir una reducción significativa de emisiones de gases de efecto invernadero.

6. Accesibilidad

Una buena accesibilidad no es un beneficio único para personas con dificultad de movimiento, sino también ayuda a la calidad de vida de todos. Además, es importante nombrar que gracias a este aspecto se revaloriza el valor del inmueble.

7. Ergonomía, gestión y digitalización

La digitalización permite gestionar más eficientemente los parámetros que ayudan a controlar los sistemas climáticos y de confort. Esto supone un ahorro de energía y de dinero para individuales y para comunidades.

8. Retorno de la inversión

El coste de rehabilitación supone un gasto puntual que desarrolla beneficios que se dilata en el tiempo. A la larga, el tiempo de amortización es un factor de gran relevancia para llegar a la conclusión de que la rehabilitación es un beneficio seguro.

9. Efecto de la rehabilitación en el valor del inmueble

Según el modelo desarrollado por Sociedad de Tasación, tras una rehabilitación una vivienda con más de 50 años llegaría a incrementar su valor un 25% de media. De esta manera, a la vez que se mejoran factores de habitabilidad y confort se incrementa el valor patrimonial, es decir, existe una correlación entre la rehabilitación de un inmueble y su valor.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO



8.4 CONCIENCIACIÓN SOCIAL

Las Ayudas Next Generation suponen un hito que históricamente no se había dado antes en rehabilitación de viviendas. La pandemia por COVID, el parque edificatorio envejecido, la necesidad de reducir el aporte de emisiones de CO₂, y de no depender de los combustibles fósiles, han provocado la tormenta perfecta que nos haga reaccionar a todos: gobierno, ciudadanos, técnicos, profesionales, en una confluencia de intereses. **Es el momento de ser responsables, hacer frente a esta situación tomando decisiones en el presente y mirando al futuro.** Pensemos en cómo es el mundo donde queremos vivir y en qué mundo que queremos dejar.

1. Crisis económica debido a la pandemia de COVID-19
2. Prioridad de la Unión Europea por una oleada de renovación inmobiliaria.
3. La Eficiencia energética se considera como la primera fuente de energía sostenible.
4. El parque inmobiliario de España consume un 40% de energía y es responsable del 33% de las emisiones de CO₂ a la atmósfera.
5. El 80 % de nuestro parque edificado tiene más de 40 años de antigüedad y es ineficiente.
6. La rehabilitación energética genera puestos de trabajo en el sector.
7. Los programas de ayuda de rehabilitación residencial dotados con un presupuesto de 4.420 M€, son una gran oportunidad para rehabilitar el sector.

AYUDAS A LA
REHABILITACIÓN
DE EDIFICIOS Y
VIVIENDAS DEL PLAN
DE RECUPERACIÓN,
TRANSFORMACIÓN Y
RESILIENCIA
(Fondos Next Generation)

GUÍA PARA
EL CIUDADANO





GUÍA PARA EL CIUDADANO