



Agente Rehabilitador.

“REHABILITA TU COMUNIDAD”

¡¡UNA GRAN OPORTUNIDAD!!
FONDOS NEXT GENERATION

**EL LIBRO DEL EDIFICIO COMO LLAVE DE ACCESO
A LA REHABILITACIÓN DE MEJORAS DE
EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD**

Plataforma de Rehabilitación Integral, S.L

EDF. Vilaser, 31 1ª Planta-oficina52 -
41007 Sevilla

Tfno.: 955086112

WhatsApp: 633293440

Email: info@rehabilitasostenible.es



¿Cómo se planifica la rehabilitación de un edificio?

1

NOMBRAMIENTO DE UN AGENTE REHABILITADOR PARA EL ASESORAMIENTO DE LA MEJOR ACTUACION, A EJECUTAR, REALIZAR TRABAJOS TECNICOS PREVIOS Y TRAMITAR LAS AYUDAS.

“SERVICIO LLAVE EN MANO”

2

ELABORACION DE LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE-ITE Y CERTIFICADO ENERGETICO DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

3

REDACCION DE PROYECTO TECNICO PARA LAS MEJORAS DE EFICIENCIA ENERGETICA Y ACCESIBILIDAD

4

PRESENTACION DE PROYECTO A LAS COMUNIDAD CON LAS ACTUACIONES NECESARIAS PARA OPTAR A LAS AYUDAS, COSTES Y FINANCIACION

5

INICIO DE LAS OBRAS

LAS AYUDAS AL LIBRO DEL EDIFICIO Y EL PROYECTO DE REHABILITACIÓN **NO OBLIGAN A ACOMETER LAS OBRAS**

PLAZOS:

CIERRE DE VENTANILLA 5 DE ABRIL 2024.

FINALIZACION DE LAS OBRAS 30 JUNIO 2026.

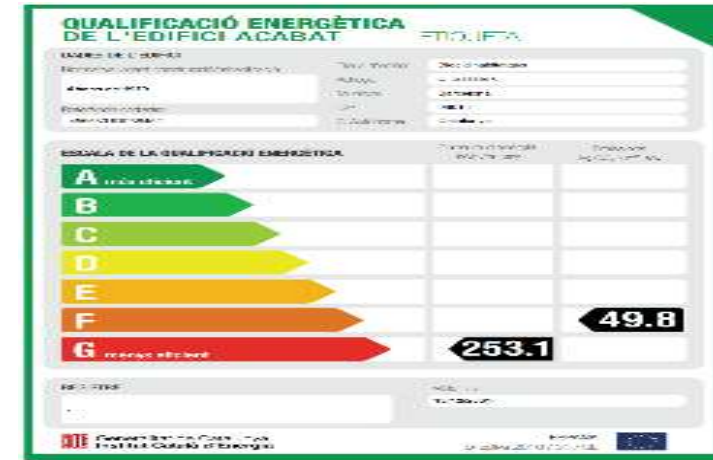


DIAGRAMA DE TRAMITACION DE LAS AYUDAS POR CESION DE COBRO LA AYUDA AL AGENTE REHABILITADORDE



1º PASO

1. Estudio previo de poder optar a las ayudas.
2. Información económica de las ayudas y costes de tramitación.
3. Llevar al acta de la comunidad el nombramiento del agente rehabilitador, nombrar al representante de la comunidad y aceptación de las condiciones para solicitar las ayudas.
4. **Tramitamos la solitud de ayuda de LEEX-ITE.**
5. Solicitamos a la comunidad el resto de documentación a firmar para seguir con los tramites.
6. Espera de la siguiente notificación

2º PASO

1. Notifican propuesta provisional resolución favorable
2. Enviamos Técnico para elaborar CEE estado inicial y elaborar LEEX-ITE.
3. Presentamos documentación para la aceptación de la ayuda
4. Espera siguiente notificación.
5. Notifican propuesta de resolución favorable de la ayuda del LEEX-ITE.
6. Enviamos resto de documentos para la justificación de la ayuda.
7. Espera siguiente notificación.
8. Notifican aceptación del pago de la ayuda del LEEX-ITE.

3º PASO

1. **Tramitación de la solicitud de ayuda para la redacción del Proyecto.**
2. Solicitamos a la comunidad el resto de documentación firmada.
3. Espera de la siguiente notificación.
4. Notifican propuesta provisional resolución favorable.
5. Enviamos técnico para la redacción del proyecto.
6. Entregamos memoria técnica provisional y resto de documentación para la propuesta de pago de la ayuda para la redacción del Proyecto
7. Espera de la siguiente notificación

4º PASO

1. Notifican propuesta de resolución favorable de la ayuda para el proyecto.
2. Presentamos resto de documentación y el proyecto redactado para la rehabilitación. (ESPERA)
3. Notifican aceptación del pago de la ayuda para el proyecto.
4. **PRESENTAMOS EL PROYECTO A LA COMUNIDAD DONDE SE DETALLA TIPO DE ACTUACION, COSTES E INFORMACION DE FINANCIACION.**
5. **SI ACEPTA LA COMUNIDAD SE SEGUIRA CON LA TRAMITACION DE SOLICITUD DE LA AYUDA PARA LA OBRA.**

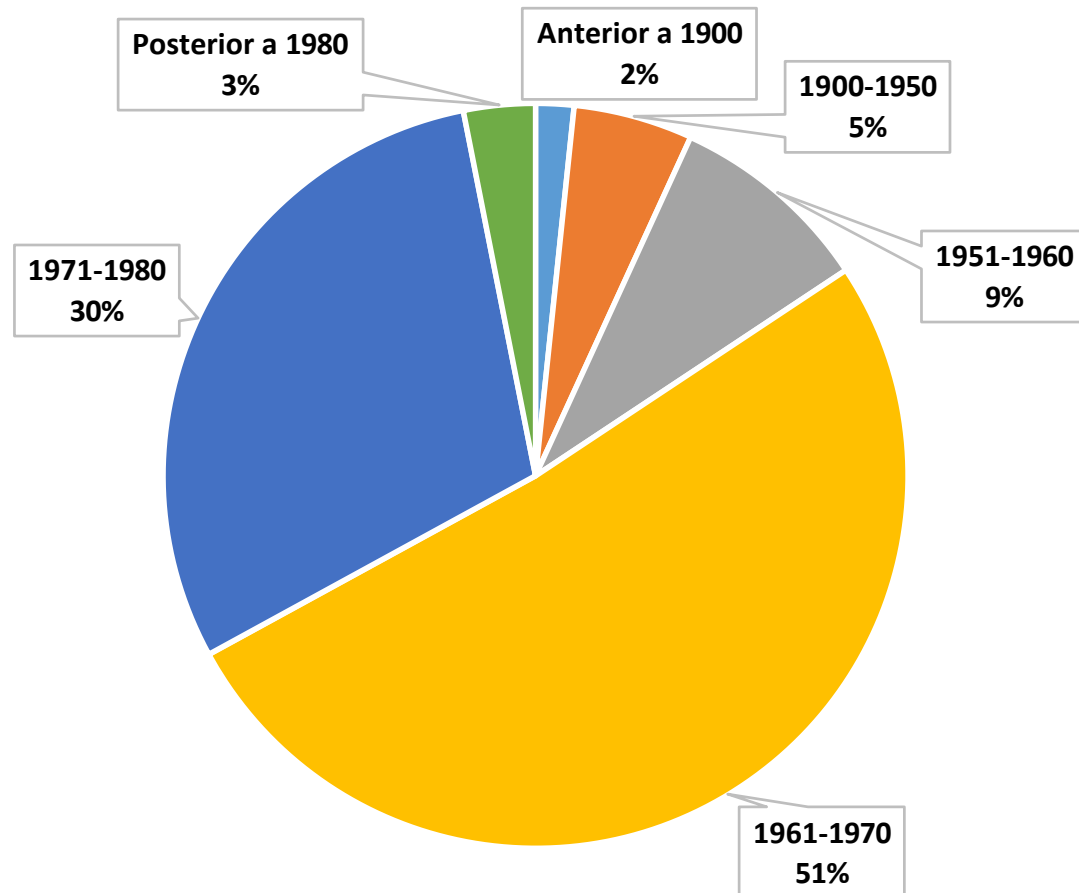
***Al elegir la forma de pago por cesión de cobro de la ayuda para los programas de la Linea 5,1-LEEX, Linea.5,2-Proyecto y Linea,3 Obra a Nivel Edificio, el éxito de poder conseguir registrar las solicitudes a tiempo dependerá del tiempo que tarde la Junta de Andalucía en responder con la Propuesta de Resolución Favorable en el orden de cada solicitud.**

¿Cuál es el contexto actual del parque residencial?

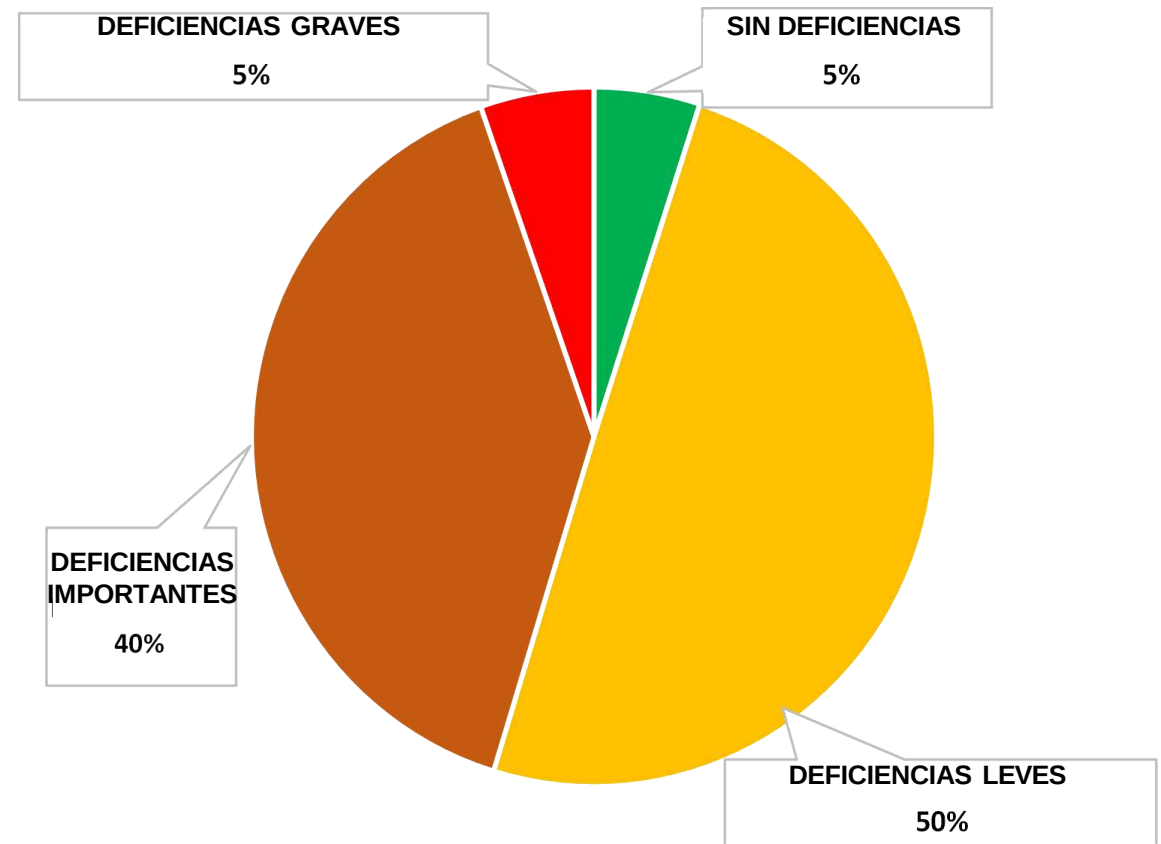


ESTADO DE CONSERVACIÓN

- La mayoría de los edificios tiene más de 50 años



- 45% de las deficiencias son de carácter importante o grave y están localizadas en fachadas y balcones

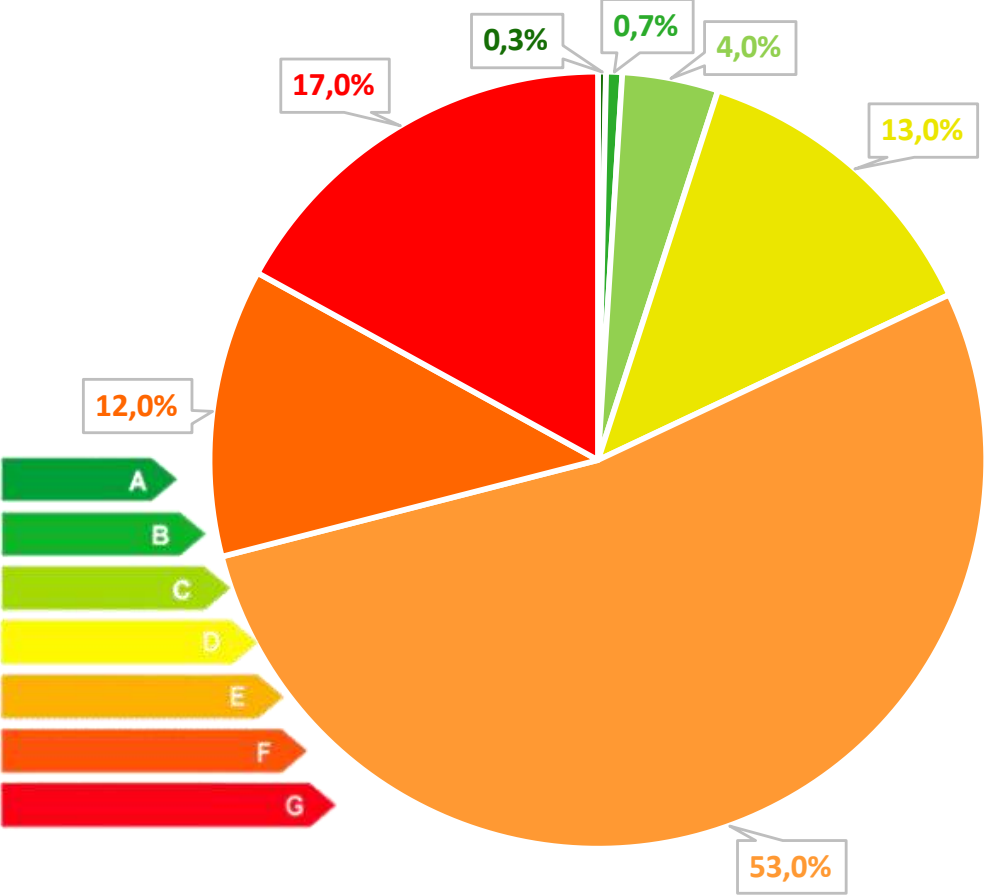


¿Cuál es el contexto actual del parque residencial?



EFICIENCIA ENERGÉTICA

- 4 de cada 5 edificios son ineficientes energéticamente



¿Cuál es el objetivo de los fondos NextGeneration?



**IMPULSAR LA NECESARIA RENOVACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL, POTENCIANDO AL MISMO TIEMPO
LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS**

¿Qué es y cómo se mide la eficiencia energética?



CONTENIDO DE LA ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL CEE

QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA DE L'EDIFICI ACABAT ETIQUETA

DADES DE L'EDIFICI

Normativa vigent construcció/rehabilitació	Tipus d'edifici	Bloc d'habitatges
Abans de 1979	Adreça	C. Sàsser 6
Referència catastral	Municipi	Barcelona
45563010F3845F	CP	08018
	C. Autònoma	Catalunya

ESCALA DE LA QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA

	Consum d'energia kWh/m² any	Emissions kg CO ₂ /m² any
A més eficient		
B		
C		
D		
E		
F		
G menys eficient		

Consum d'energia **253.1** kWh/m² any

Emissions **49.8** kg CO₂/m² any

REGISTRE

Valid fins: 15/12/2031

Generalitat de Catalunya
Institut Català d'Energia

ESPAÑA
Directiva 2010/31/UE

EMISIONES DE CO₂

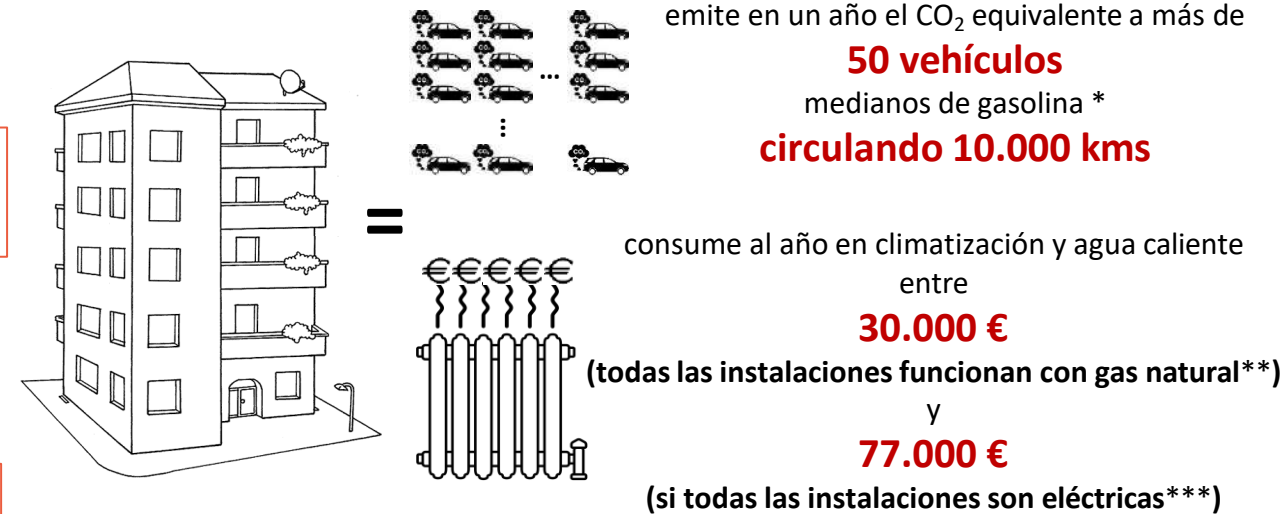
(Kg CO₂ por m² y año)

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA

(KWh por m² y año)

ORDEN DE MAGNITUD COMPARATIVA DE LOS INDICADORES

Un edificio de 6 alturas con 24 viviendas de 60 m² y el CEE del ejemplo:



* Un coche de gasolina de tamaño mediano emite 143 gr de CO₂ por kilómetro según la Agencia Europea de Medio Ambiente

** Precio Gas natural: 0,06 €/kWh por consumo + 6 €/mes término fijo por vivienda

*** Precio electricidad: 0,28 €/kWh por consumo + 0,09 €/kW (pico) y 0,01 €/kW (valle) por potencia

A PARTIR DE JUNIO DE 2022, TODOS LOS EDIFICIOS DEBERÁN OBTENER SU CEE CUANDO DEBAN PASAR LA ITE (RD 390/2021)

¿Cuáles son las ayudas a las obras de rehabilitación?



Reducción consumo

+ 60 %

LAS AYUDAS A EDIFICIOS Y VIVIENDAS
SON **COMPATIBLES ENTRE SÍ**

Reducción consumo

30 %

Subvención

40 %

Máximo
3.000 €

VIVIENDAS

Reducción consumo

30 - 45 %

Subvención

40 %

Máximo
6.300 € / vivienda

Reducción consumo

45 - 60 %

Subvención

60 %

Máximo
11.600 € / vivienda

EDIFICIOS

Subvención

80 %

Máximo
18.800 € / vivienda

¿Cuáles son las ayudas a las obras de rehabilitación?



Los fondos *NextGeneration EU* solo subvencionan actuaciones que incluyan una mejora energética, **pero se podrán imputar todo los costes de las obras que se lleven a cabo**

Por ejemplo, una Comunidad de Propietarios tiene que llevar a cabo obras de conservación:

1 Si solo se llevan a cabo las **obras de conservación**



Las obras **no** serían subvencionables

2 Si se aprovecha para llevar a cabo **obras de eficiencia energética** que reduzcan el consumo en un 30%



Toda la obra sería subvencionable, tanto las de conservación como las de eficiencia energética

¿Cómo se planifica la rehabilitación de un edificio?



FASES EN LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS



LAS AYUDAS AL LIBRO DEL EDIFICIO Y EL PROYECTO DE REHABILITACIÓN NO OBLIGAN A ACOMETER LAS OBRAS

ADEMÁS, TODAS ESTAS AYUDAS ESTÁN EXENTAS DE TRIBUTACIÓN EN LA DECLARACIÓN DE LA RENTA

Subvención al Libro del Edificio



El Libro del Edificio Existente para la rehabilitación



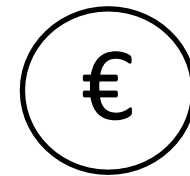
Requisitos

- Edificios **construidos antes del año 2000**
- Edificios con al menos el **50% de uso residencial**



Documentos a aportar

- **Inspección Técnica del Edificio (ITE)**
- **Certificado de Eficiencia Energética del Edificio (CEE)**



Importes subvencionables

- Edificios de hasta 20 viviendas: **máx. 1.900 €**
- Edificios de hasta 60 viviendas: **máx 3.500 €**

LA SUBVENCIÓN AL LIBRO DEL EDIFICIO NO OBLIGA A LA PROPIEDAD A ACOMETER NINGÚN TIPO DE OBRA DE REHABILITACIÓN O MEJORA ENERGÉTICA

¿Qué es el Libro del Edificio?



*El **Libro del Edificio** es el estudio previo que permite conocer las **actuaciones necesarias para llegar a las reducciones de consumo energético requeridas para poder optar a las ayudas**, y que generarán ahorros, aumentarán el bienestar de los vecinos y revalorizará el inmueble*

Cuáles son las actuaciones de mejora

- Seguridad de uso y accesibilidad
- Seguridad contra incendios
- Salubridad
- Eficiencia energética
- Protección contra el ruido
- Otras mejoras

Cuál es su coste aproximado

- < 500 €
- 500 € - 1.000 €
- 1.000 € - 10.000 €
- 10.000 € - 25.000 €
- 25.000 € - 50.000 €
- 50.000 € - 100.000€
- > 100.000 €

Cómo llegar a las mejoras energéticas subvencionables

- **Escenario 1:** reducción 30 - 45%
- **Escenario 2:** reducción 45 - 60%
- **Escenario 3:** reducción + 60%

Plan de Mantenimiento

- Actuaciones **obligatorias y recomendadas** para mantener el edificio y evitar su degradación
- **Calendario a 10 años** de las actuaciones a llevar a cabo

EL LIBRO DEL EDIFICIO ES OBLIGATORIO PARA TODOS AQUELLOS EDIFICIOS QUE HAYAN PASADO LA ITE (RD 67/2015) Y ES UN REQUISITO PARA OPTAR A LAS AYUDAS DE LOS FONDOS NEXT GENERATION EU

¿Qué contiene el Libro del Edificio?

BLOQUE I

- **I.1. Documentación del edificio y de su estado de conservación**
 - a) Informe de la ITE / IEE
 - b) Certificado de Eficiencia Energética
 - c) Documentación complementaria disponible (modelo BIM/digital twin del edificio, auditorías, informes, etc.)
- **I.2. Manual de uso y mantenimiento**
 - a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio
 - b) Plan de conservación y mantenimiento
 - c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento
 - d) Contratos de mantenimiento, si existen
 - e) Registro de actuaciones realizadas en el edificio
 - f) Recomendaciones de uso y buenas prácticas

NUEVO APARTADO SEGÚN EL RD 853/2021

BLOQUE II

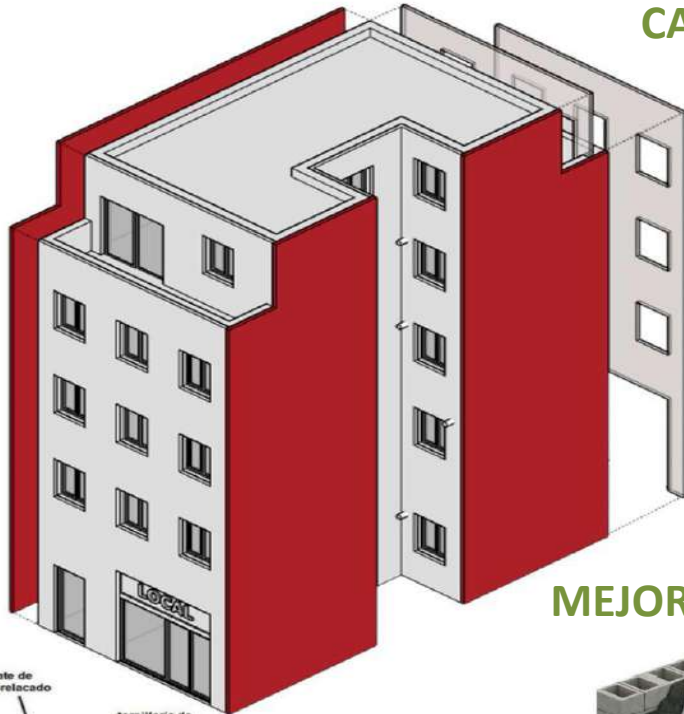
- **II.1. Potencial de mejora de las prestaciones del edificio**
 - a) Seguridad de uso y accesibilidad
 - b) Seguridad contra incendios
 - c) Salubridad
 - d) Eficiencia energética
 - e) Protección contra el ruido
 - f) Otras mejoras
- **II.2. Plan de actuaciones para la renovación del edificio**
 - Actuaciones previas o urgentes (conservación / reparación de patologías)
 - Conjunto de medidas priorizadas que permitirían alcanzar un ahorro en el consumo de energía primaria no renovable superior al 30%
 - Valoración cualitativa y/o cuantitativa de las mejoras sobre el resto de prestaciones del edificio
 - Descripción de las ventajas de la ejecución de las diferentes actuaciones

Tipos de intervención de mejora de eficiencia energética



MEJORA AISLAMIENTO DE PATIOS

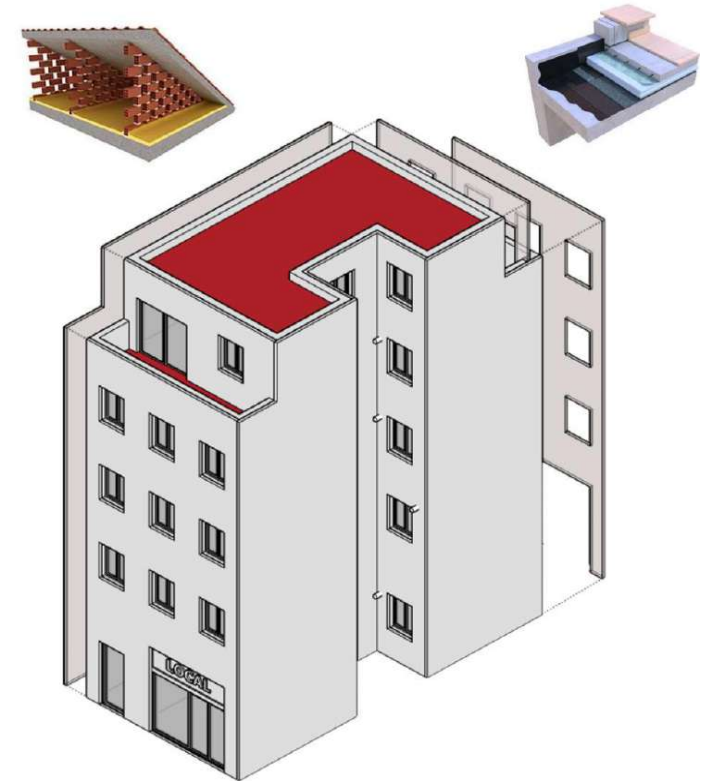
CAMBIO DE CARPINTERÍAS EN FACHADAS Y PATIOS



MEJORA AISLAMIENTO DE MEDIANERAS

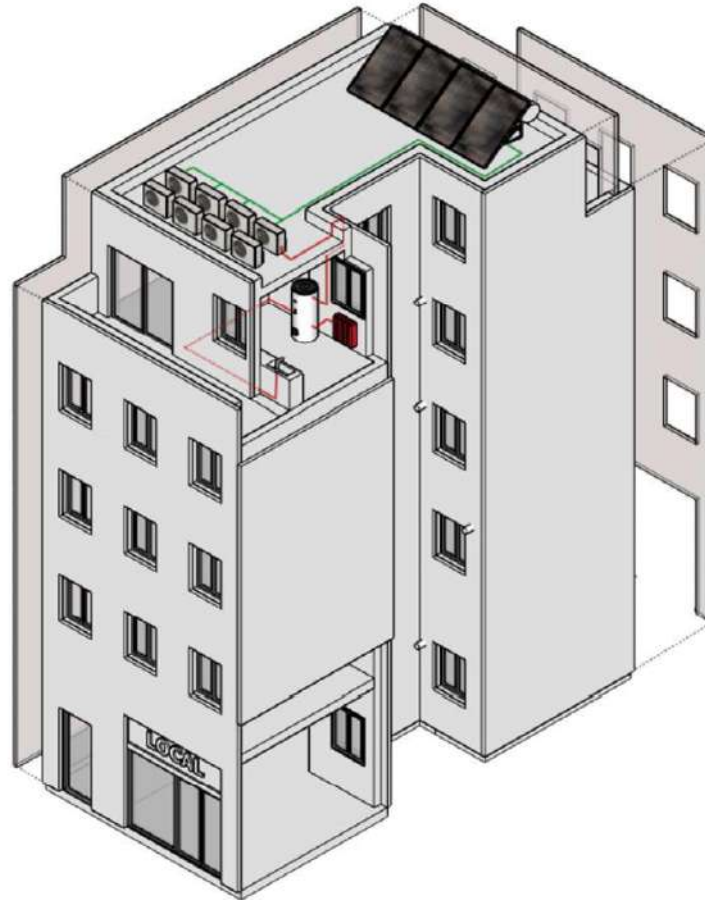


MEJORA AISLAMIENTO DE FACHADAS



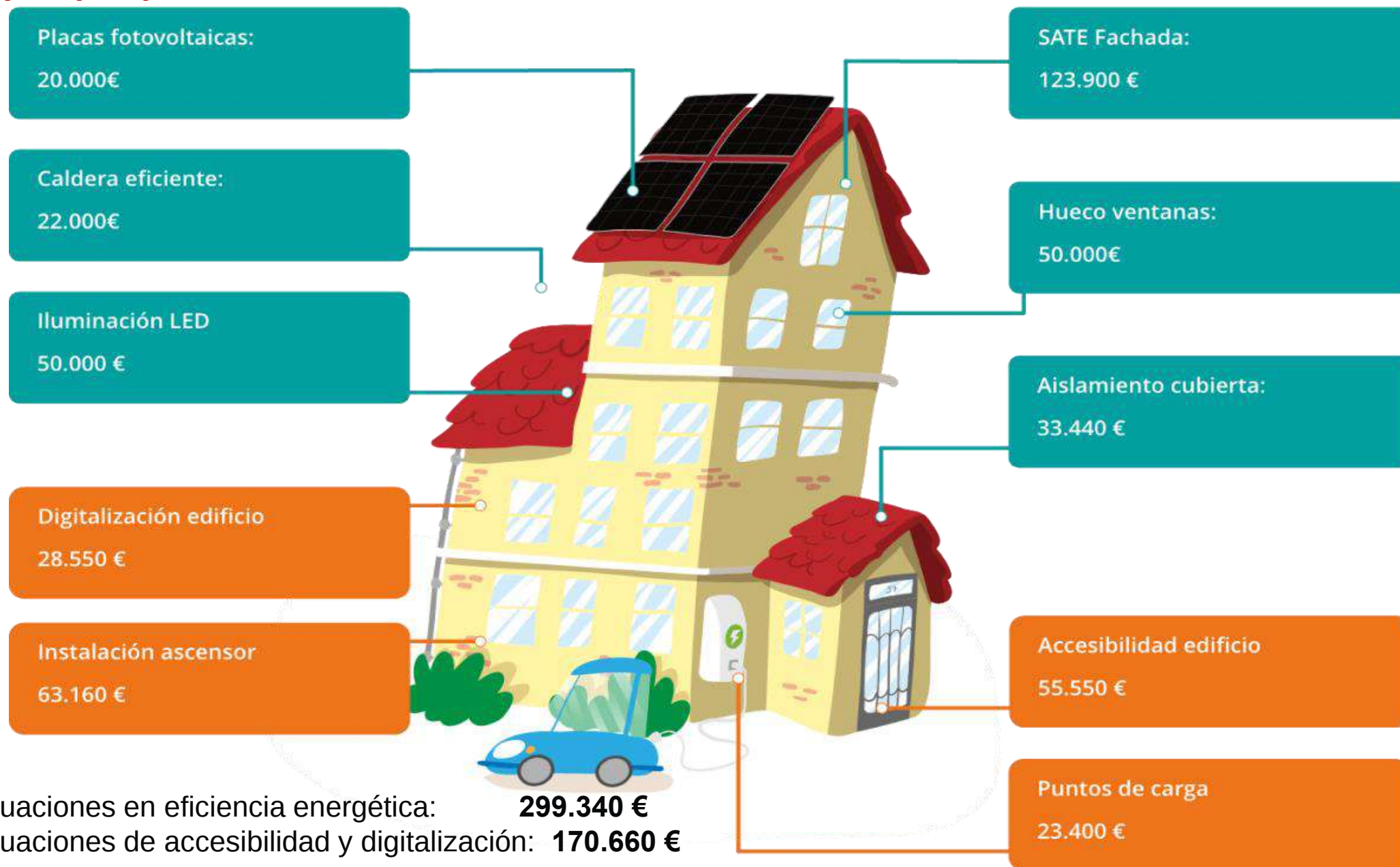
MEJORA AISLAMIENTO EN CUBIERTAS

Tipos de intervención de mejora de eficiencia energética



INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN

Ejemplo práctico



Ejemplo práctico



Supongamos que nuestra comunidad esta en una zona climática D y que con las actuaciones de ahorro energético que vamos a realizar nos van a dar un 80% de subvención.

La comunidad cuenta con 20 viviendas, así que la cuantía máxima de subvención que recibiremos será de 376.000 € (18.800×20).

Como queremos sacar el máximo partido a esta oportunidad llevaremos a cabo un proyecto con un conjunto de actuaciones por un importe de 470.000 € ($376.000 / 0,8$)

Una vez aplicadas las anteriores actuaciones habremos conseguido una mejora en la eficiencia energética que determinará el porcentaje de subvención que recibiremos.

Total, proyecto:

470.000 €

Subvención (80%):

376.000 €

Diferencia:

94.000 €

La comunidad de propietarios solo tendrá que hacer frente a 94.000 € (4.700 € / vivienda), con unos enormes beneficios y que además podrán financiar cómodamente:

- Al ser más eficientes ahorrarán gastos en energía
- Al rehabilitar y modernizar la comunidad, las viviendas se revalorizarán
- Habrán mejorado la calidad de vida de sus vecinos
- Y además habrán transformado el modelo energético ayudando al medio ambiente
- Los propietarios podrán bonificar los 4.700 € en su declaración de la renta durante los próximos 3 ejercicios, pudiendo incluso recuperar el importe total satisfecho.

FASES EN LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

← SUBVENCIÓN SIN OBLIGACIÓN DE EJECUTAR OBRAS →

0

FASE ANÁLISIS ACTUAL

Inspección Técnica y Certificado de Eficiencia Energética

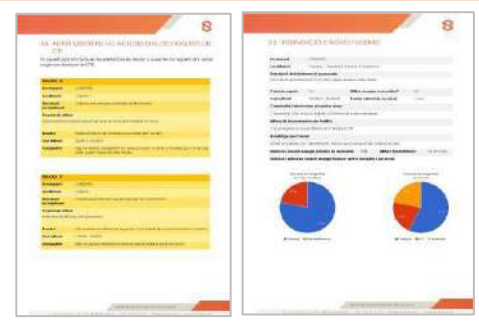


PARCIALMENTE SUBVENCIONADO

1

FASE ESTUDIO PREVIO

Redacción del Libro del Edificio existente para la rehabilitación



100 % SUBVENCIONADO

2

FASE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Redacción del Proyecto Técnico para la rehabilitación



100 % SUBVENCIONADO

3

FASE EJECUCIÓN DE OBRAS



PARCIALMENTE SUBVENCIONADO

EL **GESTOR REHABILITADOR** QUE EJECUTA LIBROS DEL EDIFICIO Y PROYECTOS Y TRAMITA LAS SUBVENCIONES PUEDE **FINANCIAR LOS COSTES HASTA LA OBTENCIÓN DE LA SUBVENCIÓN** A CAMBIO DE LA CESIÓN DEL DERECHO A COBRO



Agente Rehabilitador

Plataforma de Rehabilitación Integral, S.L

EDF. Vilaser 31 1ª Planta-oficina52 -

41007 Sevilla,

Tfno.: 955086112

WhatsApp: 633293440

Email: info@rehabilitasostenible.es

