



REVITALIZA tu vivienda

REHABILITACIÓN ENERGÉTICA ACCESIBLE



Proyecto "Rehabilitación de viviendas con criterios de eficiencia energética"

Ficha 1	Estado de la rehabilitación energética en España y posibilidades para reducir la pobreza energética.	1
Ficha 2	Desarrollo normativo de la rehabilitación energética. España y UE.	2
Ficha 3	Rehabilitación energética y electrificación de la climatización - la aerotermia o bomba de calor.	3
Ficha 4	Los principales riesgos para los derechos de las personas consumidoras en relación a la rehabilitación energética. Materiales para la rehabilitación y reclamaciones posibles.	4
Ficha 5	La importancia del asesoramiento profesional y las oficinas de ayuda a la rehabilitación	5
Ficha 6	Marco de ayudas disponibles I	6
Ficha 7	Marco de ayudas disponibles II	7
Ficha 8	Dónde encontrar las ayudas disponibles a nivel de la Comunidad Autónoma y a nivel local. Otras formas de financiación.	8
Ficha 9	Qué tener en cuenta para la solicitud de ayudas o subvenciones. Qué posibilidades de financiación existen.	9
Ficha 10	Los problemas del sistema de ayudas y puntos en los que las personas consumidoras pueden necesitar asesoramiento y acompañamiento.	10
Ficha 11	La importancia de fomentar la rehabilitación de edificios (más allá de casas individuales). Qué especificidades lo hacen más difícil.	11
Ficha 12	Claves para saber si en un edificio es conveniente acometer la rehabilitación energética.	12
Ficha 13	Requisitos según la Ley de Propiedad Horizontal.	13
Ficha 14	Tips para la dinamización de procesos de rehabilitación en comunidades de propietarios.	14
Ficha 15	Modelos y ejemplos	15



La crisis social, energética y económica actual evidencia la necesidad de reducir el consumo energético, pero la salud y bienestar de la población debe estar garantizada a través de un suministro energético básico. La eficiencia energética es clave para alcanzar este objetivo, pues nos proporciona una solución estable y rentable.

Actualmente en España la rehabilitación energética del parque de vivienda se encuentra en proceso de desarrollo. En **un estudio realizado por CECU**, tan solo **el 19,8% de las personas afirmaba que había acometido obras para la rehabilitación**, frente a un **43,2% de personas que no han realizado ningún tipo de reforma** y ni se lo ha planteado. Dentro de la población que ha ejecutado obras para la rehabilitación energética encontramos que el **23,5% las realizó con el fin de reducir la factura** y el **26,1% con una finalidad de aislamiento**. En relación a las personas que no han ejecutado obras, el **35,3% no las ha realizado por problemas económicos** y el **29% considera innecesaria la rehabilitación energética**.



han realizado reformas de rehabilitación



para reducir la factura



para mejorar el aislamiento

Los datos muestran, por un lado, que los motivos económicos son los más decisivos para las personas consumidoras a la hora de realizar o no obras de rehabilitación; y, por otro lado, que existe un gran desconocimiento sobre la importancia de mejorar la eficiencia energética en los hogares. Así resalta la necesidad de promocionar las ayudas para acometer estas mejoras y la difusión de las ventajas sociales, energéticas y económicas de la rehabilitación.



Más del 50% del parque de viviendas es anterior a la primera regulación que exigía un aislamiento térmico mínimo. De los certificados energéticos emitidos en 2021 para edificios ya existentes, **4.116.398 fueron certificados "E" o inferior** (21,3% de las viviendas con uso habitual), mientras que tan solo **300.847 otorgaron una categoría "C" o superior** (1,6% de las viviendas con uso habitual). **Esta falta de eficiencia explica en gran parte que el 43,5% de las personas consumidoras en España vivan en una situación de vulnerabilidad energética** al no poder mantener sus hogares a una temperatura adecuada, según el informe de CECU.

Medidas para revertir la falta de eficiencia energética del parque de vivienda en España.

- Puesta en marcha de una rehabilitación energética justa que sea capaz de llegar a las personas con rentas medias y bajas.
- Realizar una auditoría del mercado energético para establecer unos precios de la energía ajustados a los costes reales de producción.
- Impulsar comunidades energéticas que permitan el autoabastecimiento energético sin que suponga la pérdida del acceso a ayudas públicas ni sus derechos como consumidores.
- Implementación de una tarifa social que garantice el acceso básico a la energía salvaguardando esta como un derecho básico y universal.



A la hora de examinar el desarrollo normativo de la eficiencia energética de la vivienda en España, hay que tener en cuenta varios ámbitos normativos: el estatal, el europeo y el desarrollo por parte de las Comunidades Autónomas.



Sin ánimo de hacer un examen exhaustivo o pormenorizado estos son los grandes hitos:

1979

Las Normas Básicas de Edificación de 1979 fueron las primeras en incluir criterios de eficiencia energética de la edificación. Todo el parque inmobiliario construido con anterioridad a esa fecha estaba exento de cualquier requisito mínimo en la materia.

2006

El primer intento por unificar la normativa de eficiencia energética de edificios fue el Código Técnico de la Edificación. (**Real Decreto 314/2006**). Dentro de sus Documentos Básicos, los más significativos en materia de eficiencia son:

■ DB HE : **Documento Básico de Ahorro de Energía**. (Actualizado Junio 2017).

■ DB HS : **Documento Básico de Salubridad**.

2007

En 2007 se publicó el primer Real Decreto sobre Certificación Energética de Edificios (RD 47/2007), que fue sustituido en 2013 por el Real Decreto 235/2013 para incluir los requisitos de la Directiva de Eficiencia Energética de la UE. Se incluye además la obligatoriedad de contar con un certificado energético a la hora de comprar, vender, alquilar o construir un inmueble, incluyendo una vivienda. Se modificó en 2021, con el objetivo de alcanzar la neutralidad energética en 2050, por el Real Decreto 390/2021

2022

El **Real Decreto Ley 14/2022** establece el plan de ahorro energético que tiene como objetivo impulsar el ahorro y la eficiencia energética, así como la utilización de energías renovables en el ámbito nacional mediante esta **normativa de ahorro energético**. Se enmarca en la Estrategia Nacional de Eficiencia y Ahorro Energético 2030.

■ Cada Comunidad Autónoma tiene un registro de **certificado energético** que depende de la Consejería de cada administración. Y de hecho, los procesos de certificación se han desarrollado de manera desigual de unas a otras. Real Decreto 14/2022 de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural

Los grandes objetivos y las directivas europeas



La Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios marcó el objetivo de la neutralidad climática en edificios para 2050.

■ En el caso de los Edificios Públicos, ese objetivo se marca para 2030.

■ En el marco de ese objetivo se aprueban las distintas estrategias nacionales de rehabilitación, en España, la **RESEE 2020** es la que marca el ritmo al que debería ir la rehabilitación.

La Directiva de Eficiencia Energética está ahora mismo en revisión por los órganos de la UE.

La Directiva de Eficiencia Energética de Edificios puede ser un gran instrumento catalizador del sector de la rehabilitación, al tener capacidad de establecer estándares mínimos de eficiencia energética para los edificios de viviendas a nivel europeo. Incluye otras ideas como instrumentos de financiación, y los estándares mínimos de los sistemas de climatización, claves para dejar de ser dependientes del gas.



La electrificación en la climatización supone un pilar fundamental para el desarrollo de la rehabilitación energética, el fomento de la eficiencia energética y la reducción de la demanda. **La electricidad nos permite prescindir de la energía producida mediante combustión**, la proveniente del gas, y la descarbonización de las viviendas. También posibilita la producción de energía mediante fuentes renovables como la hidráulica y la fotovoltaica. Además, permite el funcionamiento de las tecnologías implementadas actualmente y de las futuras tecnologías que se puedan desarrollar con un carácter más eficiente y limpio.

Desafíos en el proceso de electrificación de la climatización de las viviendas



Dificultades en el almacenamiento de la energía.



Necesidad de reducir la demanda energética.



Impulsar del autoabastecimiento a través de las comunidades energéticas.

En la electrificación de la climatización, la bomba de calor cuenta con un papel privilegiado al funcionar mediante recursos limpios y poseer una alta eficiencia en la climatización. La bomba de calor extrae el calor del exterior, ya sea del agua, aire o suelo, y mediante un ciclo termodinámico lo transforma en aire frío en verano y caliente en invierno. Además, esta instalación también es compatible con la producción del agua caliente sanitaria en los hogares. La bomba de calor genera un ahorro económico y energético, pues es capaz de aportar de tres a cuatro veces más energía que la necesaria para su funcionamiento. También mitiga la vulnerabilidad energética al no vincular la climatización del hogar a la fluctuación de precios de los combustibles fósiles.

¿Qué se debe hacer antes de instalar una bomba de calor?

- Necesidad de un asesoramiento técnico que evalúe la capacidad necesaria de la instalación y si el edificio es apto para la instalación.
- Comprobar la compatibilidad de la bomba de calor con la instalación previa de calefacción y agua caliente sanitaria.
- Realizar un cálculo de las necesidades energéticas para que la bomba de calor tenga el beneficio esperado.

¿Qué inconvenientes puede tener la bomba de calor?

- Es una tecnología con precios muy elevados y puede resultar inaccesible al consumidor.
- Complejidad en la instalación de la unidad exterior y posible falta de espacio en la vivienda para situar la unidad interior.
- La falta de aislamiento térmico previo en la vivienda puede contribuir al efecto isla de calor dada la expulsión de aire caliente a la atmósfera.



Las personas consumidoras en relación a la rehabilitación energética de la vivienda pueden sufrir una serie de consecuencias negativas, ya sea por riesgos desencadenados por la actuación o por problemas a la hora de llevar a cabo la rehabilitación.

Una situación a la que se pueden enfrentar los consumidores es que se encuentren habitando una vivienda en calidad de inquilinos y que, tras la rehabilitación energética, el propietario de la vivienda decida que ante las mejores condiciones de la casa va a subir el precio del alquiler. Ante esta situación reclamamos una limitación de los precios del alquiler de aquellas viviendas que han sido rehabilitadas con dinero público.

Otra problemática que puede desencadenar la rehabilitación energética, en concreto la envolvente térmica del edificio es la puesta en peligro de la identidad del territorio en el que se sitúa la edificación. Esta cuestión no se produce por la propia envolvente, sino por la falta de consideración en el diseño a la hora de realizar los proyectos. Esto es consecuencia de no seleccionar materiales y acabados que preserven la continuidad de la identidad en las edificaciones.



Riesgos en la propia actuación de la rehabilitación energética:



Escasez de profesionales acreditados y formados en la instalación de estructuras y materiales propios de la rehabilitación.

La contratación de profesionales no acreditados puede conllevar a una actuación deficiente que no consiga la eficiencia energética esperada con la rehabilitación.



Utilización de materiales sin certificación.

Esto nos puede llevar ante una situación en la que, si el resultado no sea el previsto o se produzcan deterioros en los materiales de la rehabilitación, las personas consumidoras no podrán exigir responsabilidades a los fabricantes. Para evitarlo, se debe acudir a profesionales colegiados, utilizar materiales que posean la Evaluación Técnica Europea y contratar una supervisión independiente a quien ejecute la obra.



Ejecución de la actuación en el interior de la vivienda.

Puede suponer un riesgo para el desarrollo de la vida cotidiana tanto de los habitantes como de los vecinos. Para evitar estas molestias, debemos solicitar que se ejecuten las obras desde el exterior del edificio. No obstante, se debe tener en cuenta que en edificios con protecciones patrimoniales es posible que no se puedan realizar de este modo.



Conflicto de intereses entre ejecución de la obra y supervisión técnica del proyecto.

Esto puede ocurrir cuando la empresa constructora ejerce la supervisión. Es conveniente solicitar los servicios de personal técnico externo a la constructora y así evitar que la ejecución sea distinta a la que se proyectó. Para ello es mejor evitar la solicitud de varios presupuestos y se elija el más económico, pues probablemente conlleve la falta de supervisión de la constructora por un profesional independiente.

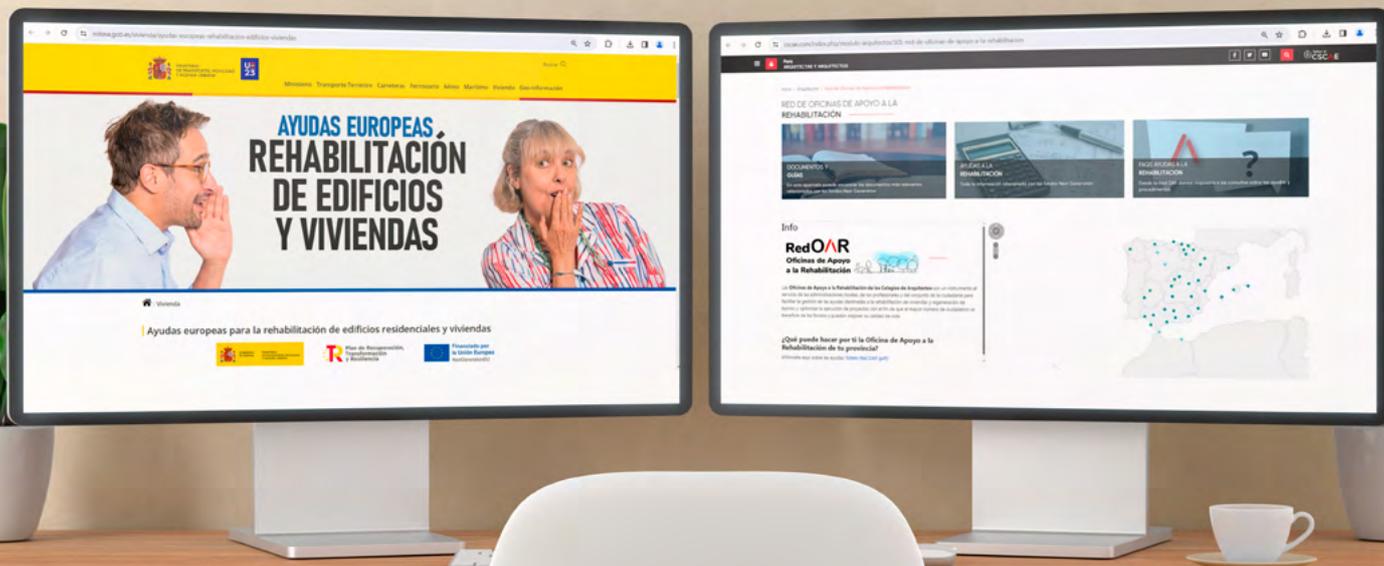


A la hora de llevar a cabo una rehabilitación energética es importante contar con asesoramiento profesional.

En ocasiones resulta complicado encontrar profesionales con la garantía de que son conocedores de los requisitos y necesidades de la rehabilitación. Para poder garantizar que el diseño y la actuación van a ser efectivas debemos recurrir a profesionales colegiados y a una supervisión independiente de la actuación, lo cual nos asegurará de que cumplen unos requisitos mínimos de calidad y en caso de efectuar un trabajo defectuoso podremos reclamar y tener la salvaguarda del colegio de arquitectos. También hay que considerar que los técnicos que realizan la actuación deben tener formación o experiencia en materia de rehabilitación energética. Esto es una cuestión más complicada pues hay una escasa oferta y nos puede resultar complejo encontrar profesionales acreditados, pero debemos tener en cuenta esta cuestión para acometer una rehabilitación eficaz.

Para comenzar la actuación en la vivienda o edificio y tener un asesoramiento acorde a la rehabilitación energética podemos contar con la **Red de Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación**. En estas oficinas encontrarás arquitectos que te asesorarán sobre las necesidades de tu vivienda o edificio para conseguir una mayor eficiencia energética, realizarán un proyecto de rehabilitación para determinar qué actuaciones será necesario llevar a cabo con el presupuesto que dispongas, te asesorará sobre las ayudas disponibles para la rehabilitación y te acompañará en el proceso de solicitud y entrega de la documentación. En la web de la Red también encontrarás un amplio **apartado de preguntas y respuestas** sobre el proceso de solicitud de las ayudas.

Para saber en qué oficinas puedes obtener información y ayuda para la rehabilitación energética puedes consultar la **página web de ayudas a la rehabilitación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana** y la **Red de Oficinas de Ayuda a la Rehabilitación**. Además de estos enlaces consulta en tu localidad, por si hubiese puesto a disposición una oficina para la ayuda a la rehabilitación.





Para acceder al programa de ayudas a las actuaciones de **mejora de la eficiencia energética en viviendas** debemos tener en cuenta las siguientes cuestiones:

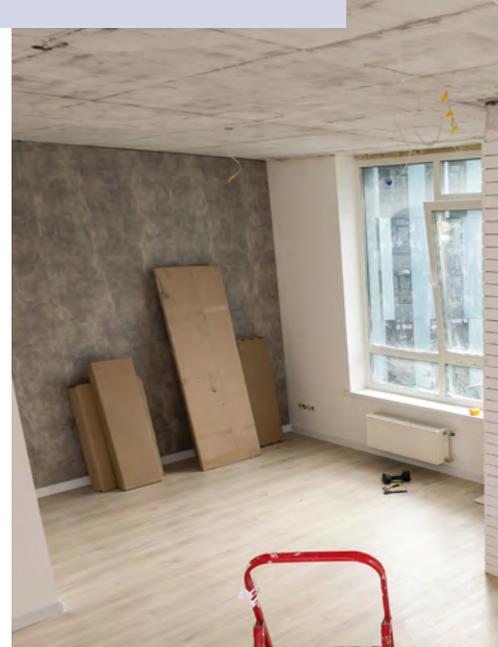
Sólo se financiarán aquellas actuaciones que reduzcan al menos un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en el hogar o que rebajen el consumo de energía primaria no renovable al menos un 30%. La reducción será acreditada mediante la emisión del certificado energético antes y después de la rehabilitación.

Las ayudas están destinadas a la vivienda habitual por lo que solo la puede solicitar el arrendatario, usufructuario o propietario de la vivienda.

Para acceder a la ayuda se debe realizar una actuación en la vivienda de al menos 1.000€. Si se cumple este requisito y los mencionados anteriormente, se subvencionará al menos el 40% de la actuación, con un máximo de 3.000€ por vivienda.

La ayuda para la rehabilitación de la vivienda es compatible con la de rehabilitación del edificio, siempre y cuando no costeen la misma actuación.

Para ejecutar la ayuda se poseen 12 meses desde la concesión de la ayuda. Para la justificación hay un plazo de 3 meses desde la finalización de la obra.



Para acceder al programa de ayudas a las actuaciones de **mejora de la eficiencia energética en edificios** debemos tener en cuenta las siguientes cuestiones:

Las actuaciones que se pueden acoger a esta ayuda son aquellas que reduzcan al menos un 30% el consumo de energía primaria no renovable y la reducción de la demanda de energía anual de calefacción y refrigeración un 35% en las zonas climáticas D y E y un 25% en la zona climática C. Será necesario presentar un proyecto de las actuaciones que se van a realizar que acredite las reducciones requeridas. Las acreditaciones se harán mediante la emisión del certificado energético antes y después de la actuación.

Las ayudas están destinadas a propietarios de edificios residenciales, pudiendo ser distintas figuras jurídicas, como sociedades mercantiles, cooperativas de vivienda o las comunidades de propietarios, las que pueden solicitar la ayuda.

La cuantía de las ayudas oscila entre los 6.300€ a los 18.800€ por vivienda, dependiendo del ahorro energético conseguido con la rehabilitación. Aquellas viviendas de personas vulnerables podrán ser financiadas hasta el 100% de la actuación.

Desde la concesión de la ayuda se dispondrá de 26 meses para ejecutar la actuación, pudiéndose ampliar según el tamaño del edificio.





Para acceder al programa de ayudas para la **elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación** es necesario cumplir las siguientes condiciones:

- ▶ Que el ahorro estimado en el proyecto sea de al menos el 30% del consumo de energía primaria no renovable.
- ▶ Las ayudas para la confección del libro del edificio existente podrán alcanzar hasta los 3.500€ y para la redacción del proyecto de rehabilitación hasta los 30.000€.
- ▶ Los destinatarios de la ayuda serán los mismos de las ayudas para la rehabilitación de edificios.



PREE 5000

Programa de Rehabilitación
Energética de Edificios

Para acceder a las **ayudas del PREE 5000** tenemos que tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- ▶ Que la vivienda se encuentre en municipios del reto demográfico (los municipios de hasta 5.000 habitantes y los municipios no urbanos de hasta 20.000 habitantes en los que todas sus entidades singulares de población sean de hasta 5.000 habitantes). **Aquí** puedes consultar si tu localidad se considera municipio del reto demográfico.
- ▶ El plazo para presentar las solicitudes está abierto hasta el 31 de diciembre de 2023.
- ▶ Las ayudas pueden solicitarse por parte de personas físicas o jurídicas, comunidades de propietarios, empresas propietarias de edificios, empresas de servicios energéticos (ESEs), entidades locales, comunidades energéticas y administraciones locales.
- ▶ Las actuaciones subvencionadas serán la **mejora de la envolvente térmica** (subvención del 50% del coste en edificios, 40% en viviendas), **mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas** (subvención del 40% en edificios, 30% en viviendas) y **mejora de las instalaciones de iluminación** (subvención del 20% en edificios y viviendas). En caso de que se alcance una certificación energética "A" o "B" o se incrementen dos letras la certificación energética la cuantía de la ayuda se incrementará.
- ▶ La ayuda también se verá aumentada hasta un 25% si se producen actuaciones integradas que combinen dos o más tipologías. Para ello se puede actuar sobre la envolvente térmica reduciendo un 30% la demanda de climatización y sobre la instalación térmica reduciendo el 60% de la demanda energética destinada a la climatización y el agua caliente sanitaria.
- ▶ En caso de cumplir criterios sociales, como que el solicitante sea beneficiario del bono social, las ayudas aumentarán un 15% su cuantía.
- ▶ Las ayudas del PREE 5000 serán compatibles con otras ayudas siempre y cuando no cubran los mismos costes.





Las ayudas son gestionadas por las Comunidades Autónomas por lo que cada cual establecerá condiciones específicas y vías para la presentación de las peticiones.

A continuación, se indican los organismos a los que recurrir en cada CCAA para solicitar las ayudas para la rehabilitación energética.

Andalucía	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Principado de Asturias	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Canarias	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Castilla y León	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Cataluña	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Comunidad Valenciana	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Galicia	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Ciudad de Melilla	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Comunidad Foral de Navarra	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
La Rioja	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Aragón	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Illes Balears	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Cantabria	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Castilla La Mancha	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Ciudad de Ceuta	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Extremadura	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Madrid	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
Región de Murcia	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto
País Vasco/Euskadi	Vivienda ■ Edificio ■ Proyecto



Es probable que haya convocatorias que aparezcan como finalizadas o que finalicen en un periodo breve, es conveniente estar pendiente de ellas, pues se abrirán nuevas partidas presupuestarias.



A parte de las ayudas disponibles en las CCAA infórmate en tu ayuntamiento, pues puede disponer de ayudas a nivel municipal.

Para hacer frente a la inversión económica que implica la rehabilitación energética, es habitual tener que solicitar un crédito.



El Gobierno ha aprobado una **línea de avales en conjunto con el Instituto de Crédito Oficial (ICO)** para apoyar la rehabilitación de edificios. Esta línea del ICO avalará hasta el 50% de los créditos de un máximo de 30.000€ por vivienda del edificio, pudiendo solicitar un plazo de amortización de 15 años, con una carencia que variará según el plazo y con derecho a la cancelación total o amortización anticipada sin comisión o coste. Para solicitarlos será necesario haber recibido las ayudas europeas para la rehabilitación de edificios. La solicitud se encuentra abierta hasta el 30 de noviembre de 2025.

El IDAE ha publicado una lista de entidades financieras colaboradoras para la financiación de actuaciones de rehabilitación energética de edificios. Puedes consultarla [aquí](#).



El **Programa ICO Vivienda y Regeneración urbana y rural** también ofrece financiación para la rehabilitación energética de viviendas y edificios a través de crédito. La peculiaridad de estos créditos es que se conceden a la empresa para costear lo que debería pagar el consumidor.

Otra forma de financiación es el propio ahorro generado por la rehabilitación energética. Por ejemplo, en un edificio con una certificación energética G, con un gasto energético por año de 14.920,19€, al cual rehabilitamos fachada y cubierta, nos supone un coste de 79.771,42€. El ahorro en consumo que conseguimos es del 47,18% y el ahorro en la demanda de un 59,99%, por lo que se nos concedería una subvención del 65% teniendo que pagar 27.920€ por la rehabilitación. Si el edificio posee 15 viviendas, cada propietario debería pagar 1.862€. En caso de que solicitásemos un préstamo a 10 años se nos quedaría una cuota de 23,27€ al mes por cada propietario, pero cada vivienda se ahorraría al mes 38,108€ en la factura de la luz. Por lo tanto, con el propio ahorro energético tras la actuación se podría financiar el crédito solicitado para la rehabilitación energética. Estos datos son una estimación realizada mediante la **calculadora energética del CGATE**.



Desde la modificación de la ley del IRPF, es también posible financiar la rehabilitación energética mediante deducciones de la declaración de la renta, en estos tres supuestos:

Por obras de mejora que reduzcan la demanda de calefacción y refrigeración (si se reducen al menos un 7% la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración)

Por obras de mejora que reduzcan el consumo de energía primaria no renovable (si se reduce al menos un 30% el indicador de consumo de energía primaria no renovable o se obtiene una calificación energética "A" o "B")

Por obras de rehabilitación energética de edificios (si se reduce al menos un 30% el indicador de consumo de energía primaria no renovable o se obtiene una calificación energética "A" o "B").

Aquí puedes consultar el resto de las condiciones y requisitos para acogerte a las deducciones.





Las ayudas para la rehabilitación de edificios pueden generar una serie de problemáticas para las personas consumidoras que intentan acceder a ellas, entre las cuales encontramos barreras en la financiación para las personas vulnerables, según la propiedad de la vivienda que se habita, la incompatibilidad con otras ayudas o la falta de información de acceso a estas.



Una de las cuestiones centrales en el acceso a viviendas rehabilitadas energéticamente es la **implementación de ayudas que financien la integridad de la rehabilitación en hogares vulnerables**. Además, esta cuestión debe de ir acompañada de la exención fiscal en el IRPF de todas las ayudas para la rehabilitación en hogares vulnerables que accedan a ellas, pues esto supone un agravio para las personas con rentas más bajas.

Otro elemento que puede generar limitaciones a la hora de acceder a ayudas para la rehabilitación de viviendas es la **falta de acompañamiento en todo el proceso y con las dificultades que se puedan dar**. Esto tendría una fácil solución con la puesta en práctica de oficinas al estilo “ventanilla única” en la cual no solo se haga un seguimiento de la tramitación de la ayuda, sino que se haga una concienciación sobre los cambios en los hábitos de consumo para que la rehabilitación conlleve también una mayor eficiencia.



Por otra parte, **la solicitud de las ayudas utiliza un lenguaje técnico que genera barreras para personas que no están familiarizadas con el derecho**. Esta cuestión avoca a las personas a desistir en el proceso de solicitud, lo cual se podría evitar utilizando un lenguaje más cercano. En ocasiones también se solicitan documentaciones de carácter arbitrario que no son imprescindibles para la evaluación de la solicitud.

En el sentido de cómo afecta la rehabilitación a los inquilinos, se observa que las viviendas que son objeto de rehabilitaciones energéticas sufren subidas en los precios de alquiler. **Para evitar esta cuestión es necesario que se prohíba la subida de las rentas en viviendas que hayan sido rehabilitadas con dinero público.**





La rehabilitación energética de edificios resulta imprescindible a causa de que España posee un parque de vivienda muy envejecido con un amplio porcentaje de certificaciones energéticas deficientes. A parte de esta cuestión existen unos objetivos en cuanto a la descarbonización y el decrecimiento en el consumo de energía y para conseguirlos la rehabilitación energética de los edificios resulta una actuación idónea al reducir del consumo energético mediante el aislamiento térmico.

¿Qué dificultades pueden surgir?

Para llevar a cabo la rehabilitación tenemos que conseguir el acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio. Esto en ocasiones nos puede resultar dificultoso pues cada persona se encuentra en una situación particular, desde que no posea el poder adquisitivo, no considere necesaria la actuación o tenga desconfianza de los resultados.



Para solventar esta situación es de utilidad **recabar el mayor número de información posible**, desde ayudas para personas vulnerables hasta resultados de otras actuaciones y beneficios.

La falta de capacidad económica por parte de la comunidad de propietarios para costear la rehabilitación, a pesar de las subvenciones, es otra de las principales dificultades.



Ante esta situación la elaboración del libro del edificio existente o la ejecución de un estudio previo nos permitirá pormenorizar las problemáticas del edificio para planear una rehabilitación del edificio en distintas fases. Esto nos permitirá llevar a cabo actuaciones más pequeñas con menores costes, pero bajo una mirada a largo plazo que nos plantee un proceso situado en un periodo amplio y no llevar a cabo actuaciones que sean ineficientes.



Recomendamos llevar a cabo un abordaje integral de la rehabilitación del edificio, teniendo en cuenta todas sus carencias. Esto permitirá que las mejoras perduren en el tiempo y la comunidad de propietarios no tenga que desembolsar dinero para actuaciones que no resuelvan las problemáticas estructurales.



También es necesaria una mayor financiación de los hogares con rentas medias y bajas que no estén en situación de vulnerabilidad para evitar que se genere una brecha entre quienes pueden acceder por su cuenta a la rehabilitación y quienes no.



Antes de llevar a cabo una rehabilitación energética en un edificio es conveniente hacer un estudio de sus condiciones estructurales y su consumo energético. Para llevar a cabo esto tenemos a nuestra disposición varias herramientas: el libro del edificio existente, el certificado energético y la **Calculadora Energética** del CGATE.



Libro del Edificio

Es importante señalar que el libro del edificio existente posee subvenciones del "Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia" para su elaboración. Si quieres más información sobre el libro del edificio existente consulta esta [guía esta guía](#).

El libro del edificio existente es un documento que nos permite conocer la información técnica básica de nuestro edificio, dividida en cinco bloques.

- 1** Información general con la identificación del edificio, los datos urbanísticos, el propietario o representante legal de la propiedad y quién ha sido el técnico encargado de redactar el libro del edificio.
- 2** Documentación del edificio y su estado de conservación, basado en la información técnica del edificio (ITE o IEE), cuáles han sido las inspecciones que ha tenido y la certificación de eficiencia energética.
- 3** Manual de uso y mantenimiento, lo que nos aportará cómo debemos utilizar y cuidar los espacios, instalaciones y elementos constructivos para que haya un buen mantenimiento y por lo tanto una alta durabilidad.
- 4** Informe sobre el potencial de mejora de las prestaciones del edificio, que nos indicará cuáles son las mejoras de los elementos comunes que se podrían realizar para mejorar la sostenibilidad del edificio y su ciclo de vida.
- 5** Plan de actuaciones para la renovación del edificio, lo que nos aportará tres escenarios para la reducción del consumo de energía primaria, del 30% al 45%, del 45% al 60% y mayor al 60%. El libro del edificio supone una herramienta fundamental para conocer la situación del edificio y sus posibilidades de mejora a nivel energético. Así nos puede aportar una serie de claves y seguridad a la hora de plantearnos llevar a cabo actuaciones de rehabilitación, pues además ha de ser elaborado por un técnico.



Certificado Energético

El certificado energético es un documento oficial realizado por un técnico que nos permite conocer cuál es el gasto energético de nuestra vivienda teniendo en cuenta la estructura del edificio, las distintas instalaciones que posee y el tipo de energía que consumen las instalaciones. Esto nos dará la situación energética y lo situará en una escala entre una mayor eficiencia energética y una falta de eficiencia. El certificado nos dará una situación menos pormenorizada que el libro del edificio, pero también nos dará una idea de que actuaciones debemos realizar.



Calculadora Energética

La última herramienta que tenemos a nuestro alcance es la **Calculadora Energética** del CGATE, la cual nos aporta el gasto energético de nuestra vivienda, al igual que el certificado, pero sin validez oficial. Una vez nos calcula el gasto podemos ver los elementos del edificio que podemos rehabilitar y cuál sería el consumo tras la actuación en el edificio. Por último, podemos ver a qué subvenciones nos podemos acoger para la rehabilitación y obtener una estimación del coste que tendría la actuación. Resulta una herramienta muy interesante para obtener una primera imagen del ahorro energético que tendríamos y el dinero que nos ahorraríamos en la factura.



Si vamos a hacer una rehabilitación energética de un bloque de viviendas debemos tener en cuenta que la Ley de Propiedad Horizontal determinará el apoyo mínimo necesario por parte de la comunidad de propietarios para poder llevarla a cabo. El acuerdo quedará determinado por distintos factores.

Para poder comenzar este proceso en la comunidad de propietarios se debe convocar una Junta de propietarios e incluir en el orden del día un punto sobre el proyecto de rehabilitación energética del edificio. Una vez se realice la Junta existen dos opciones, que quede aprobada en base a las proporciones expuestas a continuación o que quede desestimada.

Para saber la mayoría que necesitamos conseguir lo primero que debemos contemplar es **cuál va a ser el coste de la rehabilitación energética para cada propietario**, pues modificará el número de apoyos que debemos conseguir para ejecutar la rehabilitación. A su vez debemos contemplar si la cuantía de la actuación se repercute anualmente, es decir, la cuantía total de la intervención se divide en sucesivos años o no.

**A)**

Si el coste es inferior a doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (lo que viene a ser la cuota normal de Comunidad sin derramas) se deberá conseguir el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación. Es decir, si pagamos una cuota mensual de 100€ y la intervención tiene un coste para cada propietario de menos de 1.200€ (repercutido anualmente), con conseguir el apoyo de la mitad más uno de los propietarios que representen la mitad más una de las cuotas de participación de la comunidad de propietarios, podremos llevar a cabo el proyecto de rehabilitación. Es importante tener en cuenta, que, si se logra la mayoría referida anteriormente, todos los propietarios quedarán obligados a asumir los pagos derivados de acometer la actuación de eficiencia energética al tener estos la consideración de gastos comunes según la Ley de Propiedad Horizontal.

B)

Si el coste de la intervención es mayor a doce mensualidades de la cuota de la comunidad (repercutido anualmente) debemos conseguir el apoyo de tres quintas partes de la comunidad, la cual ha de ser en el porcentaje de participaciones y de cuotas.

Es importante tener en cuenta que cuando calculemos el coste por propietario para llevar a cabo la rehabilitación, restemos al coste del proyecto la cantidad que vamos a recibir por las distintas subvenciones que vayamos a solicitar. Finalmente, también hay que tener en cuenta que si dentro de nuestra comunidad de propietarios hay un hogar en situación de vulnerabilidad se subvencionará el 100% de la actuación en esa vivienda.



Para más información sobre requisitos para acometer mejoras en relación a la eficiencia energética de tu edificio consulta **la modificación del 15 de junio de 2022 de la Ley de Propiedad Horizontal**.



A la hora de comenzar un proceso de rehabilitación energética en nuestra comunidad de propietarios tenemos que tener en cuenta los diversos factores y realidades que coexisten. Para ello vamos a exponer una serie de *tips* que faciliten el proceso de dinamización dentro de la comunidad.



GRUPO MOTOR

Formar un **grupo motor** que se encargue de realizar un mapeo de las expectativas y reticencias entorno a la rehabilitación, qué ayudas podemos solicitar y qué requisitos existen o qué instituciones y entidades nos pueden acompañar en el proceso. En definitiva, **el grupo motor se encargará de dinamizar el proceso de rehabilitación** dentro de la comunidad de propietarios.

MAPEO

El **mapeo de intenciones y reticencias** nos puede ser de gran utilidad, pues en un mismo edificio cada propietario se encontrará en una situación distinta y los usos de la vivienda y las necesidades entorno a esta diferirán. Por lo tanto, **conocer qué intenciones tiene cada propietario con la rehabilitación, qué beneficios le puede aportar o qué expectativas espera de la actuación nos ayudará a conciliar los deseos de cada propietario** para conseguir un mayor apoyo dentro de la comunidad. El mapeo de las reticencias nos permitirá conocer si hay propietarios que no posean la capacidad adquisitiva para acometer una rehabilitación, que consideren que no es necesario o que no va a funcionar y podemos prevenir estas reticencias antes de la toma de decisiones y aportar a los distintos propietarios información que les disminuya la desconfianza o permita adquirir ayudas económicas para la rehabilitación.



FIGURAS AFINES

Búsqueda de figuras afines dentro de la comunidad. Dentro del edificio habrá figuras que movilicen más apoyos que otras, como el presidente de la comunidad. Conseguir el apoyo de estas personas hará que otras se muestren más cercanas a la hora de apoyar la decisión, lo que facilitará el consenso en el proceso de rehabilitación.

Tras haber mapeado las expectativas e intenciones de las personas que desean llevar a cabo la rehabilitación y pensar las maneras de compatibilizar, de haber aportado información y formas de solventar las reticencias e incertidumbres a los propietarios que no confían o no pueden acometer la rehabilitación y de haber buscado apoyos dentro de la comunidad de propietarios, ya podemos solicitar un punto en el orden del día de la junta de propietarios para aprobar el proceso de rehabilitación energética. Siguiendo este proceso es probable que tengamos una mayor facilidad de alcanzar los apoyos necesarios.

“Puedes consultar la **guía vecinal** y la **guía para la rehabilitación** elaboradas por el CSCAE para la rehabilitación de edificios para tener mayor información del proceso.





La rehabilitación energética en edificios de comunidades de propietarios es un proceso complejo, pero no imposible. Para animar a la rehabilitación energética integral de edificios se van a exponer dos experiencias que nos muestran los beneficios de las actuaciones en barrios.



El Barrio del Aeropuerto (Madrid)

Se rehabilitaron un total de **32 edificios de viviendas** en el periodo de 2017 a 2022. Este barrio fue construido en los años 60 bajo el Plan de Urgencia Social y actualmente posee una de las rentas por hogar más bajas de la ciudad (22.620,31 renta neta por hogar). En el año 2017 el Ayuntamiento aprueba un plan de desarrollo de la zona a lo que se sumó que la Asociación de Vecinos comienza un proceso de selección de arquitectos para la realización de una rehabilitación integral de los edificios del barrio. La rehabilitación a nivel energético consistió en la instalación de un sistema SATE en fachada, aislamiento en las cubiertas y renovación en los cerramientos. Con esta actuación se consiguió en todo el barrio **una reducción del 51,13% las emisiones de kg de CO² por metro cuadrado al año y la reducción de la demanda de calefacción de kWh/m² por año de un 67,78%**. Esto se tradujo en viviendas más sostenibles a nivel ambiental y a nivel económico, y más confortables en su habitabilidad. Dado el alto porcentaje de población vulnerable, los costes por vecino fueron en la mayoría de los casos irrelevantes.

El Barrio de Puerto Chico (Madrid)

Se construyó en los años 60 bajo el Plan Parcial de la Ciudad Parque Aluche y tiene una elevada densidad con más de **4.200 viviendas en total**. Las viviendas poseen bajas calidades de edificación y superficies habitables muy pequeñas. El proceso de rehabilitación del barrio comenzó con la creación de la plataforma "Puerto Chico Se Mueve", la cual ha ido conformando un imaginario para la necesidad de rehabilitación. Esta plataforma consiguió la declaración del barrio como Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (E.R.R.P), lo que implica que se destinarán ayudas exclusivas para las actuaciones en el barrio. El proyecto actualmente se encuentra en desarrollo, pero se estima que se por cada bloque de viviendas se producirá **un ahorro en la demanda global de calefacción y refrigeración de un 65,85% y una reducción de 60,43% de kg de CO² por metro cuadrado al año**. En cuanto al coste de la obra se financiará entre el 60% y el 70% con los fondos europeos para la rehabilitación y el resto se espera que se cubra con ayudas municipales. En un principio cada vivienda deberá desembolsar entre 8.600€ y 13.600€ a la espera de las ayudas del municipio.



2023



El presente proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de CECU. 2023.

En cumplimiento de la legislación vigente en materia de asociaciones, Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, CECU no autoriza la reproducción total o parcial del contenido de estas Fichas para la realización de ningún tipo de comunicación comercial.

El contenido solo podrá ser utilizado para fines informativos o formativos carentes de ánimo de lucro y siempre que se cite expresamente su origen.