

# **LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS COMO MOTOR DE CRECIMIENTO Y EMPLEO**

**Comisión de Infraestructuras y Urbanismo**

---

**SEPTIEMBRE 2014**

**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. POSIBLES ESCENARIOS DE INVERSIÓN EN REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS.....</b>	<b>4</b>
2.1. Sector residencial.....	4
2.2. Sector terciario.....	12
<b>3. MEDIDAS PARA IMPULSAR LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN DESDE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</b>	<b>13</b>
3.1. En relación con la transposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.....	13
3.2. Medias para la financiación y el desarrollo de las operaciones.....	14
3.3. Medidas de información y comunicación que ayuden a los procesos de rehabilitación y eficiencia energética de la edificación.....	16
<b>4. ANEXO I: LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN CIFRAS.....</b>	<b>17</b>
<b>5. ANEXO II: ANÁLISIS DEL PARQUE ESPAÑOL DE EDIFICIOS.....</b>	<b>18</b>
<b>6. ANEXO III: DOCUMENTO DE AVANCE DE MEDIDAS PARA EL DESARROLLO DE UNA ESTRATEGIA DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>20</b>
6.1. Medidas normativas para facilitar la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación.....	20
6.2. Medidas de carácter administrativo para facilitar la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación.....	26
6.3. Medidas para la financiación y el desarrollo de las operaciones.....	27
6.4. Medidas de información y comunicación que ayuden a los procesos de rehabilitación y eficiencia energética de la edificación.....	39
6.5. Medidas para desarrollar estrategias de negocio del sector hacia la rehabilitación y la eficiencia energéticas, con especial atención a las necesidades de las comunidades de propietarios.....	41

## 1. INTRODUCCIÓN

Los efectos de la crisis económica en la industria de la construcción han repercutido considerablemente en la economía y la sociedad española en general.

Por poner un ejemplo (el resto de datos pueden consultarse en el Anexo I), desde el año 2007 (año en el que comenzó la crisis) se han perdido más de 1.400.000 puestos de trabajo (1.200.000 en la construcción propiamente dicha y 260.000 en la industria auxiliar). Además han desaparecido alrededor de 250.000 empresas, más del 30% de las existentes en dicho año y estas cifras son sólo un ejemplo.

Si bien es cierto que un reajuste en el sector era necesario, también es cierto que si no se reactiva la industria de la construcción no se recuperará el empleo.

**Los objetivos que nos vienen marcados por Europa en materia de cambio climático y eficiencia energética, la situación de nuestro parque de edificios (ver Anexo II) y la compleja situación económica que atravesamos, son problemas que confluyen directamente en una solución: la rehabilitación de edificios con el objetivo de mejorar su eficiencia energética, sus condiciones de accesibilidad y su estado de conservación.**

Desde la Unión Europea nos vienen guiando en esa dirección. Así, la Directiva 2012/27 de Eficiencia Energética dispone en su artículo 4 que Los Estados miembros establecerán una estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto público como privado. Una primera versión de esta estrategia debía haber sido presentada el pasado día 30 de abril de 2014. En el Anexo III se detallan los trabajos realizados por CNC-CEOE en relación con esta estrategia.

A continuación se presenta por un lado una serie de escenarios que ponen de manifiesto los efectos que tendría en el empleo, en el cumplimiento de los objetivos de reducción de emisiones y de mejora de la eficiencia energética y en la economía la inversión en rehabilitación energética de edificios. Por otro lado se exponen una serie de medidas, consensadas por el sector, para impulsar la industria de la construcción desde la rehabilitación de edificios.

## 2. POSIBLES ESCENARIOS DE INVERSIÓN EN REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

### 2.1. SECTOR RESIDENCIAL

#### 2.1.1. Supuestos.

- **Premisa base: El perfil de tipologías/costes de rehabilitación/recorrido de eficiencia energética no es homogéneo para el parque de viviendas que hay que rehabilitar.**

En el modelo se ha tenido en cuenta esta heterogeneidad, suponiendo que en los primeros años se rehabilitan los edificios donde la inversión por vivienda es menor, y que además tienen una mayor eficiencia energética por euro invertido, para luego pasar gradualmente a aquellos edificios donde las viviendas son algo más caras de rehabilitar, y con tasas de ahorro energético por euro invertido algo menores (aunque la rehabilitación siga siendo rentable en términos económicos y energéticos).

Esto es en el modelo. En la realidad, es previsible que estos “escalones” que se aprecian no sean tales y se lamine la curva, porque cuando estén ejecutándose las obras de la primera fase (tipologías con mayor ahorro energético por euro invertido), se solaparán con las siguientes (retrasos, dificultades para arrancar algunos proyectos, aceleración de otros sobre lo previsto...). Pero esta casuística no es fácil de estimar matemáticamente, por lo que se ha optado por mantener estos “saltos” como si las distintas tipologías de edificios entraran en la planificación de forma discreta en lugar de continua. **Lo que no ofrece dudas es el volumen total de viviendas rehabilitadas en el período de tiempo 2014-2020, los ahorros energéticos, inversiones públicas, etc.**

- **Variación en el coste de rehabilitación por vivienda.**

Se ha dividido el parque de viviendas en ‘franjas’ en función de su tipología (uni/plurifamiliar, número de plantas, antigüedad, nivel de aislamiento térmico, etc.), por lo que cada una de ellas arroja distintas franjas de consumo (p.e. el primer grupo que se rehabilita en los primeros años supone el 50% del consumo total de esa franja) y distintos costes de rehabilitación, lo que a su vez arroja distintos ratios [ahorro energético/€ invertido]. Con estas premisas, la progresión del modelo obedece a cuatro fases distintas: (1) se empiezan a rehabilitar las viviendas con mejores ratios al principio, (2) se continua con otras “algo más complicadas” en los años siguientes, (3) a los cuatro años se empieza a notar el efecto de la “curva de aprendizaje” con un abaratamiento de costes, pero este efecto se atenúa a partir de 2019, porque (4) entra una nueva franja de viviendas con ratios [ahorro energético/€ invertido] algo menos favorables.

En el modelo cada franja de edificios está representada por su valor medio de consumo y tiene asignado un coste medio de rehabilitación por vivienda, mostrando esa heterogeneidad del parque, referida en el párrafo anterior. Asimismo, el modelo tiene en cuenta que la capacidad del sector para rehabilitar viviendas no es ilimitada. Todo esto produce que el modelo vaya “subiendo escalones” a medida que entran nuevas franjas y “bajándolos” a medida que salen las franjas ya rehabilitadas. Esto lógicamente tiene repercusión en los costes de inversión, porque evidentemente las primeras viviendas son más baratas de rehabilitar para un mismo ahorro energético. De todas formas es de

esperar que, en la práctica, todo quede laminado por las premisas básicas. Lo realmente válido es la suma total de viviendas/ahorros en el período.

- **Variaciones en el nivel de apoyo público.**

Se ha considerado que las subvenciones no se van a plantear “ad eternum” (esto supondría una carga para el Gobierno actual y futuros que no sería asumible). Las subvenciones directas tienen un papel importante al principio, pero cuando el nuevo modelo de negocio esté rodado y la curva de aprendizaje superada, las necesidades de subvenciones públicas serán mucho menores, hasta extinguirse en un período estimado de diez años (todo ello sujeto a que se cumplan las proyecciones realizadas sobre, entre otras variables, el precio de la energía).

La subsidiación de préstamos no se atenúa con el tiempo, sino que crece, ya que cuantas más viviendas rehabilitadas hay, año tras año, más créditos a propietarios a amortizar se acumulan en términos absolutos. Existe un punto de inflexión en el año 2019, que es cuando se estima que entra la siguiente “franja” de viviendas (ver premisa previa).

- **Otras consideraciones:**

- ✓ Se interviene sobre el parque de viviendas construidas antes del año 2001.
- ✓ Se interviene mediante medidas de rehabilitación profunda que se dirigen hacia la reducción de cerca del 80% del consumo energético de calefacción.
- ✓ En la rehabilitación energética se introduce un 60% de ACS (agua caliente sanitaria) con energía solar.
- ✓ La inflación promedio durante el período considerado estará estable sobre un 2%.
- ✓ Va a existir una curva de aprendizaje tecnológico que va a permitir una reducción de costes del 3% anual.
- ✓ Se van a generar 18 empleos directos e indirectos por cada millón de euros invertidos en eficiencia energética en rehabilitación.
- ✓ Se ha incluido una inversión adicional no relacionada con la eficiencia energética, que estimamos se activaría en estos proyectos por inversión de los propietarios (ascensores, reformas, etc) para estimar el volumen de actividad económica total que se genera.
- ✓ La segmentación en “franjas” del parque de viviendas se ha realizado en función de las características que determinan su comportamiento energético y las posibilidades de intervención (elementos constructivos, en edificio unifamiliar o plurifamiliar, tipología y entorno). Como resultado se distinguen diez “franjas”.

**2.1.2. Escenarios.**

Por lo que al transporte de viajeros se refiere, durante el año 2012 se movilizaron un total de 1.971,8 millones de viajeros, lo que supone una disminución del -2,3% en relación al volumen de viajeros transportados en el ejercicio 2011.

<b>ESCENARIO BASE (apoyo público: 25%)</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Viviendas rehabilitadas/año</b>		62.130	143.778	150.221	210.163	210.163	187.983	286.336
<b>Coste total de la rehabilitación</b>	Miles de €	1.286.898	3.029.720	3.156.876	4.229.379	4.187.085	3.806.522	5.290.569
	€/Viv	20.713	21.072	21.015	20.124	19.923	20.249	18.477
<b>Desglose apoyo público:</b>								
<b>Apoyo público directo (25%)</b>	Miles de €	321.725	681.687	631.375	740.141	628.063	475.815	529.057
<b>Financiación de bajo coste</b>	Miles de €	72.229	220.202	299.124	404.858	509.536	604.699	736.963
<b>Inversión privada para eficiencia energética</b>	Miles de €	965.174	2.348.033	2.525.500	3.489.238	3.559.023	3.330.706	4.761.512
<b>Inversión privada adicional (no EE)</b>	50% EE	643.449	1.514.860	1.578.438	2.114.690	2.093.543	1.903.261	2.645.284
<b>Total inversión privada</b>	Miles de €	1.608.623	3.862.894	4.103.938	5.603.928	5.652.565	5.233.967	7.406.797
<b>Trabajos creados o mantenidos en el año</b>								
<b>Ahorros energéticos en el año</b>	MWh/año	939.623	3.023.291	4.242.600	6.187.393	8.132.185	9.968.730	12.998.732
<b>Ahorros energéticos en el año</b>	kTep/año	81	260	365	532	699	857	1.118
<b>% cumplimiento objetivo Artículo 3 DEE</b>	%	14%	23%	21%	23%	24%	25%	28%
<b>Ahorro emisiones CO<sub>2</sub></b>	Tn/año	320.992	995.507	1.354.044	1.850.296	2.341.059	2.770.630	3.322.367
<b>Vida útil supuesta de la rehabilitación = 20 años</b>								
<b>Ahorros de energía durante la vida útil</b>	MWh	18.792.461	41.673.352	24.386.190	38.895.849	38.895.849	36.730.908	60.600.031
<b>Ahorros de energía durante la vida útil</b>	kTep	1.616	3.583	2.097	3.344	3.344	3.158	5.211
<b>Ahorro emisiones CO<sub>2</sub> durante la vida útil</b>	Tn	6.419.843	13.490.304	7.170.734	9.925.031	9.815.259	8.591.424	11.34.736

Elaborado por GTR para CNC

<b>ESCENARIO 1 (apoyo público: 30%)</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Viviendas rehabilitadas/año</b>		74.405	159.920	210.163	211.171	348.120	340.504	331.064
<b>Coste total de la rehabilitación</b>	Miles de €	1.592.661	3.448.662	4.272.100	4.253.097	6.543.608	6.280.317	6.010.444
	€/Viv	21.405	21.565	20.328	20.141	18.797	18.444	18.155
<b>Desglose apoyo público:</b>								
<b>Apoyo público directo (30%)</b>	Miles de €	557.399	1.086.267	1.196.120	1.041.949	1.374.079	1.098.993	841.414
<b>Financiación de bajo coste</b>	Miles de €	81.102	248.421	355.223	461.551	625.141	782.149	932.410
<b>Inversión privada para eficiencia energética</b>	Miles de €	1.114.863	2.517.524	3.246.796	3.359.947	5.365.759	5.338.269	5.289.191
<b>Inversión privada adicional (no EE)</b>	50% EE	796.330	1.724.331	2.136.050	2.126.548	3.271.804	3.140.159	3.005.222
<b>Total inversión privada</b>	Miles de €	1.911.193	4.241.855	5.382.846	5.486.495	8.637.563	8.478.428	8.294.412
<b>Trabajos creados o mantenidos en el año</b>		43.002	93.114	115.347	114.834	176.677	169.569	162.282
<b>Ahorros energéticos en el año</b>	MWh/año	1.082.580	3.473.035	5.417.827	7.371.820	10.881.579	14.341.562	17.594.547
<b>Ahorros energéticos en el año</b>	kTep/año	93	299	466	634	936	1.233	1.513
<b>% cumplimiento objetivo Artículo 3 DEE</b>	%	16%	26%	27%	28%	33%	36%	38%
<b>Ahorro emisiones CO<sub>2</sub></b>	Tn/año	348.017	1.077.592	1.579.291	2.077.078	2.811.108	3.486.681	4.069.977
<b>Vida útil supuesta de la rehabilitación = 20 años</b>								
<b>Ahorros de energía durante la vida útil</b>	MWh	21.651.591	47.809.105	38.895.849	39.079.860	70.195.176	69.199.663	65.059.690
<b>Ahorros de energía durante la vida útil</b>	kTep	1.862	4.111	3.344	3.360	6.036	5.950	5.594
<b>Ahorro emisiones CO<sub>2</sub> durante la vida útil</b>	Tn	6.960.347	14.591.485	10.033.983	9.955.736	14.680.609	13.511.469	11.665.919

Elaborado por GTR para CNC

<b>ESCENARIO 2 (apoyo público: 40%)</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Viviendas rehabilitadas/año</b>		115.918	369.551	392.848	436.852	493.726	464.853	436.921
<b>Coste total de la rehabilitación</b>	Miles de €	2.412.627	7.104.925	7.425.874	8.114.996	8.955.453	8.429.070	7.980.846
	€/Viv	20.813	19.226	18.903	18.576	18.139	18.133	18.266
<b>Desglose apoyo público:</b>								
<b>Apoyo público directo (40%)</b>	Miles de €	1.326.945	3.516.938	3.267.385	3.124.274	2.955.300	2.317.994	1.755.786
<b>Financiación de bajo coste</b>	Miles de €	122.911	423.445	609.092	811.967	1.035.854	1.246.580	1.446.101
<b>Inversión privada para eficiencia energética</b>	Miles de €	1.447.576	4.547.152	5.049.595	5.842.797	6.806.144	6.743.256	6.703.910
<b>Inversión privada adicional (no EE)</b>	50% EE	1.206.313	3.552.463	3.712.937	4.057.498	4.477.726	4.214.535	3.990.423
<b>Total inversión privada</b>	Miles de €	2.653.890	8.099.615	8.762.532	9.900.296	11.283.871	10.957.791	10.694.333
<b>Trabajos creados o mantenidos en el año</b>		65.141	191.833	200.499	219.105	241.797	227.585	215.483
<b>Ahorros energéticos en el año</b>	MWh/año	2.013.353	7.682.837	11.415.579	15.465.353	19.730.048	23.824.808	27.292.452
<b>Ahorros energéticos en el año</b>	kTep/año	173	661	982	1.330	1.696	2.049	2.347
<b>% cumplimiento objetivo Artículo 3 DEE</b>	%	30%	58%	57%	58%	59%	60%	59%
<b>Ahorro emisiones CO<sub>2</sub></b>	Tn/año	529.399	1.830.061	2.606.827	3.437.541	4.294.097	5.076.696	5.684.178
<b>Vida útil supuesta de la rehabilitación = 20 años</b>								
<b>Ahorros de energía durante la vida útil</b>	MWh	40.267.063	113.389.674	74.654.835	80.995.490	85.293.900	81.895.195	69.352.887
<b>Ahorros de energía durante la vida útil</b>	kTep	3.462	9.750	6.419	6.964	7.334	7.042	5.963
<b>Ahorro emisiones CO<sub>2</sub> durante la vida útil</b>	Tn	10.587.971	26.013.258	15.535.310	16.614.279	17.131.119	15.651.978	12.149.647

Elaborado por GTR para CNC

<b>ESCENARIO 3 (apoyo público: 50%)</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Viviendas rehabilitadas/año</b>		246.863	532.741	553.055	559.919	591.710	543.063	422.836
<b>Coste total de la rehabilitación</b>	Miles de €	4.661.404	10.135.922	10.415.363	10.461.409	10.875.614	9.945.767	7.864.907
	€/Viv	18.883	19.026	18.832	18.684	18.380	18.314	18.600
<b>Desglose apoyo público:</b>								
<b>Apoyo público directo (50%)</b>	Miles de €	3.496.053	6.841.747	6.249.218	5.492.240	4.894.026	3.729.663	2.359.472
<b>Financiación de bajo coste</b>	Miles de €	229.693	712.784	973.168	1.234.704	1.506.594	1.755.238	1.951.861
<b>Inversión privada para eficiencia energética</b>	Miles de €	2.330.702	5.574.757	6.249.218	6.799.916	7.612.930	7.459.325	6.291.925
<b>Inversión privada adicional (no EE)</b>	50% EE	2.330.702	5.067.961	5.207.682	5.230.704	5.437.807	4.972.884	3.932.453
<b>Total inversión privada</b>	Miles de €	4.661.404	10.642.718	11.456.899	12.030.620	13.050.737	12.432.209	10.224.379
<b>Trabajos creados o mantenidos en el año</b>								
<b>Ahorros energéticos en el año</b>	MWh/año	4.157.235	12.808.389	17.383.429	21.996.674	26.696.439	31.039.705	33.577.058
<b>Ahorros energéticos en el año</b>	kTep/año	357	1.101	1.495	1.891	2.295	2.669	2.887
<b>% cumplimiento objetivo Artículo 3 DEE</b>	%	1	1	1	1	1	1	1
<b>Ahorro emisiones CO<sub>2</sub></b>	Tn/año	867.813	2.653.578	3.580.719	4.507.549	5.440.512	6.252.647	6.704.703
<b>Vida útil supuesta de la rehabilitación = 20 años</b>								
<b>Ahorros de energía durante la vida útil</b>	MWh	83.144.695	173.023.087	91.500.791	92.264.908	93.995.303	86.865.325	50.747.048
<b>Ahorros de energía durante la vida útil</b>	kTep	7.149	14.877	7.868	7.933	8.082	7.469	4.363
<b>Ahorro emisiones CO<sub>2</sub> durante la vida útil</b>	Tn	17.356.267	35.715.288	18.542.822	18.536.594	18.659.266	16.242.698	9.041.133

Elaborado por GTR para CNC

### 2.1.3. Balance para las Administraciones Públicas.

En términos de empleo, se estima que la ayuda pública requerida para crear un puesto de trabajo en rehabilitación es del orden de 13.500 a 14.500 euros, lo que contrasta con los 19.991 euros que supone el coste anual en subsidio de paro, en promedio, por cada trabajador desempleado.

En cuanto a los retornos fiscales, se calcula que por cada 1% del PIB que se invierte en infraestructuras, el 0,62% retorna a las cuentas de las Administraciones Públicas, bien como pago directo por IVA (0,21%), por otros impuestos indirectos y directos o por aumento de recaudación de Cotizaciones Sociales relacionadas con el aumento del empleo (0,11%). A esta estimación se deben añadir los impuestos dependientes de las administraciones locales y autonómicas, tales como Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

Aunque este cálculo está hecho para inversión en infraestructuras, los resultados para inversión en rehabilitación energética de edificios son muy similares.

#### Desglose de los Retornos Fiscales en el caso de la Inversión en Infraestructuras

Recaudación fiscal en porcentaje sobre PIB	
<b>Recaudación directa:</b>	
<i>IVA</i>	<b>0,21%</b>
<b>Aumentos de recaudación por producciones inducidas:</b>	
Impuestos netos sobre consumos intermedios	0,01%
IRPF sobre Remuneración de Asalariados	0,05%
Cotizaciones Sociales	0,11%
Impuesto sobre Sociedades	0,03%
Prestaciones por desempleo	0,21%
<b><i>Subtotal</i></b>	<b><u>0,41%</u></b>
<b>Aumento total recaudación</b>	<b><u>0,62%</u></b>

Fuente: SEOPAN

A continuación se resumen en una tabla las principales magnitudes de la inversión en rehabilitación energética de edificios, expresadas en la media anual en el periodo 2014-2020.

Se ha tratado de ser conservador con los datos reflejados en esta tabla y por eso se ha estimado un IVA del 10% (tasa correspondiente a la mayoría de obras de rehabilitación) a pesar de que el IVA aquí reflejado se refiere a la compra de materiales y, por tanto, está gravado con el 21%.

	<b>25% apoyo público</b>	<b>30% apoyo público</b>	<b>40% apoyo público</b>	<b>50% apoyo público</b>
<b>Inversión pública (miles de euros)</b>	<b>616.594</b>	<b>949.006</b>	<b>2.043.594</b>	<b>3.391.017</b>
<b>Inversión privada (miles de euros)</b>	5.149.648	6.528.122	9.592.666	11.461.380
<b>Plazo de amortización de la inversión privada</b>	17 años	17 años	10 años	7 años
<b>Número de viviendas rehabilitadas</b>	192.427	257.746	417.026	530.798
<b>Puestos de trabajo creados</b>	96.379	124.975	194.492	248.247
<b>Retornos fiscales</b>	<b>314.463</b>	<b>483.993</b>	<b>1.042.233</b>	<b>1.729.419</b>
- Recaudación directa (IVA)	<b>61.659</b>	<b>94.901</b>	<b>204.359</b>	<b>339.102</b>
- Aumentos de recaudación por producciones inducidas	<b>252.804</b>	<b>389.093</b>	<b>837.874</b>	<b>1.390.317</b>
- Impuestos netos sobre consumos intermedios.	6.166	9.490	20.436	33.910
- IRPF sobre Remuneración de Asalariados	30.830	47.450	102.180	169.551
- Cotizaciones Sociales	67.825	104.391	224.795	373.012
- Impuesto sobre Sociedades	18.498	28.470	61.308	101.731
- Prestaciones por desempleo	129.485	199.291	429.155	712.114
<b>Energía ahorrada (kTep)</b>	602	796	1.421	1.953
<b>Emisiones de CO<sub>2</sub> evitadas (toneladas)</b>	1.946.907	2.376.884	3.609.046	4.616.542

\*No se incluye en la inversión pública la financiación a bajo coste que deberá facilitarse

#### 2.1.4. Plazos de amortización de la inversión privada.

A continuación se muestra el plazo de amortización de la inversión privada en la rehabilitación energética de una vivienda para cada uno de los supuestos, tomando como referencia un precio de la energía de 45€/MWh y una tasa de descuento del 5%.

	<b>Escenario Base</b>	<b>Escenario 1 (Apoyo 30%)</b>	<b>Escenario 2 (Apoyo 40%)</b>	<b>Escenario 3 (Apoyo 50%)</b>
<b>Inversión privada (€/viv)</b>	15.535	14.984	12.488	9.441
<b>Plazo de amortización</b>	17 años	17 años	10 años	7 años

## 2.2. SECTOR TERCIARIO

Para el sector terciario privado, es decir, oficinas, pequeños comercios, centros comerciales y hoteles, se ha calculado el coste por m<sup>2</sup> de la rehabilitación energética y se ha estimado una ayuda pública necesaria del 15% de la inversión total, ya sea vía subvenciones o vía desgravaciones fiscales. Además, se ha supuesto una rehabilitación anual del 3% de la superficie de edificios de cada tipología existente, que es algo asumible por el sector.

							Escenario intervención anual 3%		Estímulo público al sector privado 15%
	nº de locales	Miles m2	coste medidas pasivas €/m <sup>2</sup>	coste medidas activas €/m <sup>2</sup>	Total pasivas (miles €)	Total activas (miles €)	(miles € medidas pasivas)	(miles € medidas activas)	(miles de €)
Oficinas privadas	900.000	90.000	44	72	3.960.000	6.480.000	118.800	194.400	46.980
Pequeño comercio	780.000	95.000	33	58	3.135.000	5.510.000	94.050	165.300	38.903
Centros comerciales	10.000	20.000	33	72	660.000	1.440.000	19.800	43.200	9.450
Hoteles	15.000	22.000	60	72	1.320.000	1.584.000	39.600	47.520	13.068
Hospitales	800	25.000	33	72	825.000	1.800.000	24.750	54.000	
Administración pública		28.100	44	72	1.236.400	2.023.200	37.092	60.696	
Colegios públicos	14.000	45.000	33	39	1.485.000	1.755.000	44.550	52.650	
Institutos públicos	4.000	30.000	33	39	990.000	1.170.000	29.700	35.100	
Universidades	75	16.000	33	39	528.000	624.000	15.840	18.720	
				<b>TOTAL</b>	<b>14.139.400</b>	<b>22.386.200</b>	<b>424.182</b>	<b>671.586</b>	<b>108.401</b>
				<b>SUMA MEDIDAS PASIVAS+ACTIVAS</b>	<b>36.525.600</b>				

Fuente: GTR.

### **3. MEDIDAS PARA IMPULSAR LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN DESDE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**

#### **3.1. EN RELACIÓN CON LA TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA 2012/27/UE RELATIVA A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA**

##### **3.1.1. Sobre el artículo 4 (Plan Estratégico para la renovación de edificios).**

- Se considera imprescindible fijar y definir Políticas Gubernamentales mediante un Plan Estratégico para la rehabilitación y la eficiencia energética que:
  - ✓ asegure un porcentaje de rehabilitación anual mínimo, a partir de un año;
  - ✓ permita evaluar de manera crítica las experiencias consolidadas y proponer una nueva estrategia a medio y largo plazo, que active la intervención en todos los espacios de naturaleza urbana;
  - ✓ fije de manera clara los objetivos prestacionales de calidad a alcanzar- accesibilidad, conservación, etc., y agilice económicamente la intervención en rehabilitación, mediante la implicación de entidades financieras, ICO, inversores y constructoras;
  - ✓ oriente las políticas de rehabilitación y regeneración urbana hacia un enfoque integral en el que se establezcan prioridades de intervención y se incentive la actualización de los elementos comunes. Se trataría, en suma, de primar la regeneración urbana integrada de barrios;
  - ✓ considere todas las tipologías de edificios –públicas y privadas– y no sólo las viviendas residenciales.
- El Plan Estratégico deberá definir un nuevo “modelo de negocio”, que regule el papel a desarrollar por los nuevos actores surgidos de la colaboración entre los sectores de eficiencia energética y rehabilitación de edificios.
- Se debería crear un Fondo Nacional de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas que permita apoyar la identificación de nuevos modelos de negocio y flujos financieros a medida. Este Fondo podría tener un papel más allá del financiero, como puede ser su influencia sobre el marco operativo, asistir en la organización de la intervención, establecer normas de calidad, activar los canales de distribución y construir nuevos modelos.
- Apoyar a las ESEs en el sector terciario, con modelos y enfoques claros que definan papeles a desempeñar y responsabilidades.

##### **3.1.2. Sobre el artículo 5 (Función ejemplarizante de los edificios de organismos públicos) y artículo 6 (Adquisiciones).**

- Fomentar que las Administraciones Públicas utilicen herramientas específicas para facilitar la rehabilitación energética, tales como los “gestores o empresas de servicios energéticos”, etc.
- Rehabilitar el 3% de la superficie de los edificios de la administración central –edificios de servicios administrativos– y, a su vez, trasladarlo al resto de administraciones:

autonómicas y locales. La Administración Pública debe contribuir con un modelo claro a través de la rehabilitación de edificios públicos mediante un plan de mejora. Para ello se requiere una lista completa de edificios públicos con sus características y consumo, que permita facilitar la identificación de oportunidades y la posterior licitación para la rehabilitación. A través de un proceso adecuado, los edificios administrativos podrían ser evaluados y organizados en una cartera de proyectos para licitar progresivamente su rehabilitación y mejora. Las licitaciones deberían estar basadas en evaluaciones con escenarios de mejora, y ayudar de este modo a producir y mostrar un modelo español rentable para la rehabilitación de edificios de oficinas.

- Realizar planes de activación de la eficiencia energética en los Centros Consumidores de Energía de las Administraciones Autonómica y Local mediante la realización de medidas de ahorro y eficiencia energética, así como la introducción de las energías renovables, en aplicaciones térmicas.
- Revisar la normativa para posibilitar los contratos de servicios en el sector público a largo plazo.

### **3.1.3. Sobre el artículo 7 (Sistemas de obligaciones).**

- Estudiar la posibilidad de que las empresas suministradoras de energía adopten el modelo “Green Deal” del Reino Unido. El “Green Deal” o modelo inglés consiste en que empresas privadas ofrezcan los servicios de rehabilitación energética sin ningún coste por delante y recuperan los pagos a través de un cargo especial en las facturas energéticas.
- Incorporar la Directiva de Eficiencia Energética, incentivando a las compañías energéticas a contribuir al ahorro energético de un 1,5% anual y a que destinen parte de los ingresos a la rehabilitación.

## **3.2. MEDIDAS PARA LA FINANCIACIÓN Y EL DESARROLLO DE LAS OPERACIONES**

### **3.2.1. Medidas y criterios generales sobre ayudas públicas.**

El carácter novedoso del mundo de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas lo es para los diversos actores que intervienen en el mismo, y es por tanto seguro que su impulso requerirá un esquema de incentivos por parte de las Administraciones Públicas. Las experiencias en otros países de nuestro entorno así lo acreditan: bajo una u otra modalidad, se han puesto fondos públicos a disposición de las partes intervinientes.

- Realizar un planteamiento estratégico a largo y medio plazo de los recursos públicos destinados al impulso del Plan Estratégico para la Rehabilitación y la Eficiencia Energética.

Con carácter general, se estima que son más efectivas y rápidas las medidas de fomento indirecto a través de reducciones tributarias y de fiscalidad, etc., que las subvenciones.

Asimismo, la intervención del Estado en materia de rehabilitación y eficiencia energética debe dirigirse a aportar garantías que respalden la financiación privada.

### **3.2.2. Establecer nuevas líneas de ayudas públicas con fondos europeos.**

La Administración debe diseñar líneas de ayuda –que se puedan sumar y no sean excluyentes-, explorando las posibilidades que ofrecen, entre otros, el Banco Europeo de Inversiones (BEI), los fondos comunitarios del nuevo período de programación, etc.

- Aprovechar los Fondos Europeos (FEDER, FSE, etc.) para diseñar programas de apoyo a la regeneración urbana integrada y a la rehabilitación edificatoria, en particular a la energética.
  - ✓ Facilitar el acceso a fondos europeos de distinta procedencia (FEDER, FSE, BEI), especialmente para las operaciones complejas, de manera que se pueda garantizar la compatibilidad entre instrumentos financieros establecidos y aplicados a nivel de la UE y otros modos de financiación pública y privada, como complemento al modelo tradicional de subvenciones.
  - ✓ Incluir la rehabilitación edificatoria, la regeneración urbana integrada y el desarrollo urbano sostenible en el diseño del Acuerdo de Asociación y en los Programas Operativos.
  - ✓ Atraer fondos europeos a la rehabilitación energética y a las actuaciones en las mejoras urbanas más sostenibles para abrir operaciones integrales coordinadas entre las CC.AA. y los entes locales.
  - ✓ Solicitar a las Comunidades Autónomas que incluyan en los Programas Operativos de los FEDER y FSE estos programas de rehabilitación.
- Aprovechar los fondos del Banco Europeo de Inversiones (BEI) para diseñar programas de apoyo a la regeneración urbana integrada y a la rehabilitación edificatoria, en particular a la energética.

### **3.2.3. Incentivos fiscales.**

- Sería muy conveniente crear incentivos fiscales para aquellos colectivos que realizan una intervención de rehabilitación. Asimismo, sería muy apropiado establecer incentivos y deducciones fiscales, tanto para las Comunidades de Propietarios como para los propietarios de inmuebles, para favorecer la realización de tales acciones de rehabilitación.
- La Administración debe incentivar fiscalmente la inversión en rehabilitación habilitando las medidas suficientes.
  - ✓ “IVA-IGIC de rehabilitación”.
  - ✓ Deducciones en IRPF por inversión en rehabilitación de vivienda.
  - ✓ Incentivos fiscales a través del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
  - ✓ Incentivos fiscales municipales: ICIO, tasas de residuos, etc.
  - ✓ Bonificación fiscal para los préstamos asociados a la rehabilitación.
  - ✓ Reducción de las tasas municipales/licencias en las obras de rehabilitación.
  - ✓ Impuesto de Sociedades.
  - ✓ Establecer bonificaciones en el régimen de la Seguridad Social para la contratación de trabajadores en zonas de regeneración y renovación urbanas. Corto Plazo.
  - ✓ Definir el régimen fiscal de las comunidades de propietarios.

### **3.3. MEDIDAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN QUE AYUDEN A LOS PROCESOS DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN**

#### **3.3.1. Diseñar y realizar campañas de difusión y concienciación.**

- Jornada de presentación del Plan Estratégico para la rehabilitación y la eficiencia energética con presencia del Gobierno y de las asociaciones involucradas, de tal forma que se presente el proyecto como algo de “todos”.

**4. ANEXO I: LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN CIFRAS**

Situación del Sector Construcción (28 de agosto de 2014)											
	2014	2013	Variación	Periodo	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
PIBpm (millones de euros)	514.545	513.212	0,26%	T II	1.022.988	1.051.204	1.063.355	1.051.342	1.047.831	1.087.749	1.053.161
VAB Construcción	32.731	34.889	-6,19%	T II	73.203	87.719	98.546	114.776	126.592	135.662	131.074
% VAB Con. Sobre PIB	6,36%	6,80%	-6,43%	T II	7,16%	8,34%	9,27%	10,92%	12,08%	12,47%	12,45%
FBCF Construcción	46.678	50.611	-7,77%	T II	102.816	123.815	144.799	162.545	179.015	220.152	230.435
FBCF Construcción. Vivienda	20.346	22.614	-10,03%	T II	45.374	59.055	68.435	78.830	86.619	117.766	128.669
FBCF Construcción. Otras construcciones	26.332	27.997	-5,95%	T II	57.442	64.760	76.364	83.715	92.396	102.386	101.766
% FBCF Construcción sobre PIB	9,07%	9,86%	-8,01%	T II	10,05%	11,78%	13,62%	15,46%	17,08%	20,24%	21,88%
% FBCF Construcción viv sobre PIB	3,95%	4,41%	-10,26%	T II	4,44%	5,62%	6,44%	7,50%	8,27%	10,83%	12,22%
% FBCF Construcción otras sobre PIB	5,12%	5,46%	-6,19%	T II	5,62%	6,16%	7,18%	7,96%	8,82%	9,41%	9,66%
Viviendas a construir. Total (Visados Colegios Aparejadores)	25.048	25.753	-2,74%	Mayo	58.344	69.656	109.879	127.549	146.640	299.551	688.851
Viviendas obra nueva	15.062	15.437	-2,43%	Mayo	33.869	44.162	78.286	91.662	110.849	264.795	651.427
Viviendas ampliación y reforma	9.986	10.316	-3,20%	Mayo	24.475	25.494	31.593	35.887	35.791	34.756	37.424
Viviendas terminadas (Certificaciones Colegios Aparejadores)	20.029	28.777	-30,40%	Mayo	64.636	119.980	167.914	257.443	387.075	615.072	641.419
Licitación (miles de euros)	6.581.092	3.737.217	76,10%	Junio	9.141.806	7.441.413	13.754.593	26.209.196	39.100.392	39.811.963	40.354.750
Licitación Edificación	1.265.408	916.029	38,14%	Junio	2.164.229	2.194.043	4.232.573	10.914.789	13.829.099	11.705.351	12.537.272
Licitación Ingeniería civil	5.315.684	2.821.187	88,42%	Junio	6.977.577	5.247.370	9.522.019	15.294.407	25.271.293	28.106.612	27.817.478
Licitación Adm. Central	3.853.140	1.672.804	130,34%	Junio	3.980.983	2.717.741	6.495.625	5.481.965	12.220.420	17.302.096	16.282.784
Licitación Adm. Autonómica	1.043.746	885.011	17,94%	Junio	2.455.219	2.198.412	3.570.892	9.229.091	11.956.954	13.033.211	13.128.457
Licitación Adm. Locales	1.684.206	1.179.402	42,80%	Junio	2.705.605	2.525.261	3.688.075	11.498.140	14.923.018	9.476.656	10.943.509
Consumo aparente de cemento (miles Tm)	5.197	5.371	-3,24%	Junio	10.960	13.489	20.253,5	24.436	28.875	42.696	55.997
Afiliados S.S. Construcción. Régimen General	637.061	651.755	-2,25%	Junio	617.321	679.907	845.509	1.044.345	1.191.738	1.383.793	1.871.128
Afiliados S.S. Construcción. Régimen Autónomos	355.742	356.749	-0,28%	Junio	350.797	363.504	396.111	422.916	459.324	510.489	558.918
Afiliados S.S. Construcción. Total	992.803	1.008.504	-1,56%	Junio	968.117	1.043.411	1.241.619	1.467.261	1.651.063	1.894.282	2.430.046
Número de empresas CNAE 41	226.464	237.582	-11.118	1 de enero	237.582	259.988	274.249	286.098	317.508	359.563	-133.099
Número de empresas CNAE 42	14.752	15.766	-1.014	1 de enero	15.766	18.230	18.951	18.514	18.943	17.470	-2.718
Número de empresas CNAE 43	166.873	172.245	-5.372	1 de enero	172.245	184.184	194.024	205.631	220.659	245.063	-78.190
Total número de empresas	408.089	425.593	-17.504	1 de enero	425.593	462.402	487.224	510.243	557.110	622.096	-214.007

## 5. ANEXO II: ANÁLISIS DEL PARQUE ESPAÑOL DE EDIFICIOS

En España hay 9.814.785 edificios, de los cuales 9.730.999 se destinan principal o exclusivamente a vivienda y 83.786 a otros fines.

Número de inmuebles por edificio	Total	Destinado principal o exclusivamente a viviendas	Otros fines
1	7.701.066	7.701.066	..
2	680.023	651.034	28.989
3	215.056	202.023	13.033
4	148.166	140.755	7.411
5 a 9	431.649	412.664	18.985
10 a 19	410.544	398.959	11.585
20 a 29	133.492	131.068	2.424
30 a 39	48.507	47.853	654
40 o más	46.282	45.577	705
<b>Total</b>	<b>9.814.785</b>	<b>9.730.999</b>	<b>83.786</b>

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011

Los 9.730.999 edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas se traducen en aproximadamente 25.382.415 viviendas, de las cuales 18.083.690 son hogares o viviendas principales (según datos del INE y del Ministerio de Fomento de 2012).

Si atendemos a su **estado de conservación**, casi el 2% de los edificios españoles se encuentra en estado de conservación ruinoso y el 7,6% en estado deficiente. Lo que significa que existen 963.326 edificios (1.915.804 inmuebles) que deberían acometer obras de conservación del edificio.

Estado de conservación	Edificios	Inmuebles
<b>Ruinoso</b>	55.187	95.845
<b>Malo</b>	171.588	303.963
<b>Deficiente</b>	736.551	1.515.996
<b>Bueno</b>	8.767.673	23.933.534
<b>Total</b>	<b>9.730.999</b>	<b>25.849.338</b>

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011

En cuanto a las **exigencias básicas de ahorro** de energía, solamente el 4,59% de los edificios existentes se construyó conforme al Código Técnico de la Edificación de 2007, el 39,1% se construyó conforme a la normativa básica de 1979 y el 56,31% se construyó sin ninguna normativa mínima de ahorro de energía. Esto hace un total de 9.287.505 edificios que, en a no ser que hayan acometido obras de rehabilitación, no cumplen las exigencias básicas de ahorro de energía.

Antigüedad de los edificios	Edificios
<b>Más de 50 años</b>	2.935.932
<b>Entre 30 y 49 años</b>	2.547.141
<b>Entre 6 y 29 años</b>	3.804.432
<b>Menos de 6 años</b>	443.494
<b>Total</b>	<b>9.730.999</b>

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011

Por último, existen 5.412.000 edificios de viviendas de dos o más plantas sobre rasante (más del 55%) que tienen problemas de accesibilidad.

<b>Plantas</b>	<b>Edificios</b>	<b>Accesible (%)</b>
<b>1</b>	2.798.479	25,73
<b>2</b>	4.968.850	21,53
<b>3</b>	1.096.644	15,55
<b>4</b>	338.063	24,48
<b>5</b>	233.392	29,7
<b>6</b>	124.420	37,64
<b>7</b>	62.859	46,96
<b>8</b>	50.429	48,38
<b>9</b>	21.819	56,77
<b>10 o +</b>	36.044	59,97
<b>Total</b>	<b>9.730.999</b>	<b>23,09</b>

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011

## 6. ANEXO III: DOCUMENTO DE AVANCE DE MEDIDAS PARA EL DESARROLLO DE UNA ESTRATEGIA DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

El propósito de este documento es recopilar un conjunto de propuestas sobre medidas para el desarrollo de una estrategia de rehabilitación y eficiencia energética de la edificación en España. Las propuestas han sido elaboradas por dos grupos de trabajo de la CEOE constituidos a iniciativa del Ministerio de Fomento y liderados por la Confederación Nacional de la Construcción. Uno de los grupos está formado por representantes del sector de la energía, incluyendo tanto a empresas de servicios energéticos como a suministradoras de energía. El otro grupo está integrado por representantes del sector de la construcción. Ambos grupos de trabajo han operado paralelamente con unos mismos propósitos e idéntica metodología, contando con el apoyo técnico de funcionarios cualificados del Ministerio de Fomento, desarrollándose las reuniones en la sede de la CEOE. Posteriormente, las entidades financieras incorporaron una serie de reflexiones tomando en consideración, entre otros, los análisis y propuestas de los grupos de trabajo anteriores.

Previo a la formulación de las propuestas de medidas ambos grupos de trabajo realizaron un diagnóstico de situación mediante detallados análisis DAFO que se han omitido en esta versión con objeto de ofrecer una información más sintética. Las medidas se han agrupado en cuatro categorías:

- Medidas **normativas** para facilitar la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación.
- Medidas de **carácter administrativo** para facilitar la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación.
- Medidas para la **financiación** y el **desarrollo de las operaciones**.
- Medidas de **información y comunicación** que ayuden a los procesos de rehabilitación y eficiencia energética de la edificación.

### 6.1. MEDIDAS NORMATIVAS PARA FACILITAR LA REHABILITACIÓN Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

#### 6.1.1. Principios y medidas de carácter general.

- Asegurar la **estabilidad del marco normativo y del plan** de ayudas previsto. Dicha estabilidad le dará credibilidad y lo dotará de seguridad jurídica.
- **Adaptar la normativa española a la normativa comunitaria** y llevar a cabo las modificaciones oportunas para que toda la normativa en materia de rehabilitación sea compatible y esté coordinada entre sí, de manera que no represente un obstáculo para la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias, sobre todo en lo que se refiere a aspectos de eficiencia energética. Dicha adaptación debería permitir el reconocimiento de las políticas que respondan a las singularidades culturales, territoriales y físicas de cada territorio.

- **Fijar de manera unívoca el concepto de rehabilitación** en la legislación y normativa vigentes de todas las administraciones competentes en la materia, para evitar los problemas interpretativos y de carácter práctico en la concesión de autorizaciones diversas y licencias, así como en el seguimiento del proyecto. Entre otras normas, con definiciones diversas de dicho concepto se hallan: la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Código Técnico de la Edificación, la Ley de Ordenación de la Edificación, el Real Decreto 235/2103 de 5 de abril, sobre procedimiento básico de certificación de la eficiencia energética, la legislación urbanística autonómica y las Ordenanzas Municipales de Construcción y Rehabilitación). Lo mismo cabría decir en relación con los diferentes tipos de actuación y de gestión que precisan las actuaciones de regeneración y de renovación urbanas, las diferentes actuaciones públicas en remodelación de barrios, las actuaciones urbanísticas de renovación del tejido urbano con participación privada y los programas de ayudas y estímulos a la rehabilitación privada de barrios, edificios y viviendas.

#### **6.1.2. En relación con la Transposición de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.**

Con carácter previo se entiende necesario que la transposición sea ambiciosa y rápida, porque redundará en la dinamización del mercado. A partir de ahí, se plantean las siguientes propuestas, en relación con los diferentes artículos de la Directiva que afectarían al plan Estratégico.

##### **a) Sobre el artículo 4 (Plan Estratégico para la renovación de edificios).**

- Se considera imprescindible fijar y definir Políticas Gubernamentales mediante un Plan Estratégico para la rehabilitación y la eficiencia energética que:
  - ✓ Asegure un porcentaje de rehabilitación anual mínimo, a partir de un año.
  - ✓ Permita evaluar de manera crítica las experiencias consolidadas y proponer una nueva estrategia a medio y largo plazo, que active la intervención en todos los espacios de naturaleza urbana.
  - ✓ Fije de manera clara los objetivos prestacionales de calidad a alcanzar- accesibilidad, conservación, etc. y agilice económicamente la intervención en rehabilitación, mediante la implicación de Entidades Financieras, ICO, Inversores y Constructoras.
  - ✓ Oriente las políticas de rehabilitación y regeneración urbana hacia un enfoque integral en el que se establezcan prioridades de intervención y se incentive la actualización de los elementos comunes. Se trataría, en suma, de primar la regeneración urbana integrada de barrios.
  - ✓ Considere todas las tipologías de edificios –públicas y privadas– y no sólo las viviendas residenciales.
- El Plan Estratégico deberá definir un nuevo “modelo de negocio”, que regule el papel a desarrollar por los nuevos actores surgidos de la colaboración entre los sectores de eficiencia energética y rehabilitación de edificios.
- Se debería crear un Fondo Nacional de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas que permita apoyar la identificación de nuevos modelos de negocio y flujos financieros a

medida. Este Fondo podría tener un papel más allá del financiero, como puede ser su influencia sobre el marco operativo, asistir en la organización de la intervención, establecer normas de calidad, activar los canales de distribución y construir nuevos modelos.

- Apoyar a las ESEs en el sector terciario, con modelos y enfoques claros que definan papeles a desempeñar y responsabilidades.
- Tomar las medidas necesarias para garantizar, tanto en edificios nuevos, como en rehabilitaciones, que antes de que se inicie la construcción o la rehabilitación se consideren y tengan en cuenta la viabilidad técnica, medioambiental y económica de instalaciones alternativas de alta eficiencia como las que se detallan a continuación, siempre que estén disponibles:
  - ✓ instalaciones descentralizadas de abastecimiento de energía basadas en energía procedente de fuentes renovables;
  - ✓ cogeneración;
  - ✓ calefacción o refrigeración urbana o central, en particular si se basa total o parcialmente en energía procedente de fuentes renovables;
  - ✓ bombas de calor, apoyada específicamente por la Directiva 2010/31 y que posee un COP que puede alcanzar hasta el 400% y que destaca como una de las tecnologías de climatización más **eficientes** y competitivas tanto para calor como para frío.
- Considerar el diseño bioclimático como una premisa básica tanto de la planificación urbana como de los proyectos de edificación y de rehabilitación.

#### Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: MFOM, MINETUR.

Actores: OECC, MINHAP, MINECO, CCAA y Ayuntamientos.

#### **b) Sobre el artículo 5 (Función ejemplarizante de los edificios de organismo públicos) y artículo 6 (Adquisiciones).**

- Fomentar que las Administraciones Públicas utilicen herramientas específicas para facilitar la rehabilitación energética, tales como los “gestores o empresas de servicios energéticos”, etc.
- Rehabilitar el 3% de la superficie de los edificios de la administración central –edificios de servicios administrativos– y, a su vez, trasladarlo al resto de administraciones: autonómicas y locales. La Administración Pública debe contribuir con un modelo claro a través de la rehabilitación de edificios públicos mediante un plan de mejora. Para ello se requiere una lista completa de edificios públicos con sus características y consumo, que permita facilitar la identificación de oportunidades y la posterior licitación para la rehabilitación. A través de un proceso adecuado, los edificios administrativos podrían ser evaluados y organizados en una cartera de proyectos para licitar progresivamente su rehabilitación y mejora. Las licitaciones deberían estar basadas en evaluaciones con escenarios de mejora, y ayudar de este modo a producir y mostrar un modelo español rentable para la rehabilitación de edificios de oficinas.

- Realizar planes de activación de la eficiencia energética en los Centros Consumidores de Energía de las Administraciones Autonómica y Local mediante la realización de medidas de ahorro y eficiencia energética, así como la introducción de las energías renovables, en aplicaciones térmicas.
- Revisar la normativa para posibilitar los Contratos de servicios en el Sector Público a largo plazo: La actual normativa de Contratación Pública en la prestación de servicios limita a 4 años la duración de los mismos, lo que imposibilita contratos de servicios que conlleven inversión dada la falta de tiempo para recuperar la inversión. Con el fin de que puedan realizarse más contratos con la Administración Pública de rehabilitación energética y servicios energéticos, prever una modificación del TRLCSP, como consecuencia de la trasposición de la Directiva 2012/27, en sus artículos 6, 18 y 19. En concreto, se propone la modificación del artículo 303 del TRLCSP, del modo siguiente:
  - ✓ A) 5.- *No obstante lo dispuesto anteriormente, los contratos regulados en este Título que conlleven para el adjudicatario la obligación de llevar a cabo a su costa obras o inversiones en maquinaria y/o las instalaciones o infraestructuras podrán tener un plazo superior de vigencia que, en ningún caso, excederá del plazo necesario para que el adjudicatario pueda recuperar el importe de dichas obras o inversiones realizadas.*
  - ✓ B) 5. *Los contratos de servicios que tengan por objeto la prestación de servicios energéticos o de rendimiento energético, que conlleven por parte del adjudicatario la realización de obras o inversiones con el fin de obtener eficiencia energética tal como se define en la normativa comunitaria podrán tener una duración igual a la necesaria para recuperar el importe de dichas obras o inversiones”.*
- Clarificar desde el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (MINHAP) la no computación como déficit en Contabilidad Nacional los proyectos que se realicen con las Administraciones Públicas. Para ello podría realizarse un estudio conjunto con EUROSTAT.

#### Implementación:

Liderazgo/Iniciativa:

Actores: DG Patrimonio del Estado–MINHAP. Todos los Ministerios.

#### c) Sobre el artículo 7 (Sistemas de obligaciones).

- Estudiar la posibilidad de que las empresas suministradoras de energía adopten el modelo “Green Deal” del Reino Unido. El “Green Deal” o modelo inglés consiste en que empresas privadas ofrezcan los servicios de rehabilitación energética sin ningún coste por delante y recuperan los pagos a través de un cargo especial en las facturas energéticas.
- Fomentar los certificados blancos para compensar las emisiones de CO2.
- Incorporar la Directiva de Eficiencia Energética, obligando a las compañías energéticas a contribuir al ahorro energético de un 1,5% anual y a que destinen parte de los ingresos a la rehabilitación, a través de la creación de un Fondo Nacional de Financiación o similar.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: MINETUR.

Actores: OECC, Empresas suministradoras de energía.

**d) Sobre los artículos 9 (Contadores), 10 y 11 (Información sobre la facturación).**

- Avanzar en el logro de la señal precio de la energía que refleje todos los costes<sup>1</sup>.
- Informar al usuario, en los recibos energéticos, sobre los ahorros que se producirían en función de determinadas medidas de mejora de la eficiencia energética llevadas a cabo en su vivienda y/o edificio. Extrapolación de dicho dato a un horizonte temporal más amplio, a los efectos de motivar la inversión en rehabilitación sobre la base de un futuro y objetivo ahorro.
- Facilitar la instalación de contadores con medida en tiempo real y transmisión vía internet de forma que se puedan ofrecer precios eléctricos más específicos, contribuyendo a la gestión de la demanda/curva de carga.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: MINETUR.

Actores: Empresas suministradoras de energía.

**6.1.3. En relación con la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.**

- Desarrollo normativo autonómico de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación regeneración y renovación urbanas.

Correspondería al Ministerio de Fomento, CCAA y Ayuntamientos.

- Desarrollo del Registro integrado del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) previsto en la Ley, incluyendo los datos de la certificación energética, para poder establecer un mapa de situación, no sólo de los edificios obligados por ley, sino de todos los posteriores a la vigencia del CTE, subvencionando la realización de dicho IEE, como dato de partida para analizar el estado de necesidades.

Correspondería al Ministerio de Fomento, MINETUR, IDAE y CCAA.

- Crear un “Libro del Edificio” para la rehabilitación, entendiéndolo como el conjunto permanentemente actualizado de documentación sobre todas las actuaciones, informes (incluyendo el IEE), certificados, revisiones, obras, etc. que se lleven a cabo sobre el edificio.

Correspondería al Ministerio de Fomento y CCAA.

- Clarificar el artículo 10.4 de la Ley 8/2013.

---

<sup>1</sup> Se estima que la elasticidad de la demanda eléctrica al precio oscila entre 0,1 y 0,3 (el incremento de los precios en un 10% reduce la demanda en un 1%-3%) a corto plazo. Dicha elasticidad aumenta en el medio plazo.

Este artículo establece la posibilidad de ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en la realización de *“las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento”*.

- Aunque parece lógico que se refiera a cualquier centralización o dotación de instalaciones comunes, la redacción no deja clara si además es necesario que sean necesariamente captadores solares u otras fuentes de energía renovables. Se podría solventar la duda con una corrección de errores o con una nota interpretativa diciendo: *“las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación tanto de instalaciones energéticas comunes como de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento”*.

Correspondería al Ministerio de Fomento.

- Aclarar mediante nota interpretativa la posibilidad de que lo establecido en la Ley 8/2013, respecto a la adscripción a la propiedad del inmueble de la deuda generada para financiar la rehabilitación se puede llevar a cabo sin necesidad previa de incluir el edificio en una delimitación de ámbitos.

Correspondería al Ministerio de Fomento.

#### **6.1.4. En relación con el RD 235/2013 sobre procedimiento básico para la certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios.**

- Desarrollo, por parte de las CCAA, de la metodología de inspección de los certificados.

Correspondería a las CCAA.

- Modificar o clarificar mediante una Instrucción la legislación correspondiente estableciendo la obligatoriedad de que se inscriba en el Registro de la Propiedad el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio.

Correspondería al Ministerio de Fomento, la Dirección General de Registros y Notariado del Ministerio de Justicia y a los Registradores de la Propiedad.

#### **6.1.5. Clarificar la tarificación energética en los contratos de servicios energéticos.**

- Hay cambios radicales en la tarificación energética sin existencia de modelos de revisión para los clientes aprobados por la CNE. En los Contratos con la Administración Pública no existen modelos de revisión de las tarifas de la Prestación Energética que se contratan en los servicios energéticos, por lo que en determinadas ocasiones se pretende referenciar al IPC, lo cual resulta inviable con el actual marco tarifario y sus sistemas de repercusión en las subidas de la electricidad. Se propone incorporar una obligación de publicar dichos

modelos a la nueva Comisión Nacional del Mercado y la Competencia, a través del pertinente Real Decreto: *“La Comisión Nacional del Mercado y la Competencia, publicará con carácter periódico, y al menos una vez al trimestre, índices de referencia para que puedan ser utilizados, como fórmulas de revisión de los precios de la electricidad y del Gas en los contratos de servicios energéticos que incorporen la Gestión Energética. Dichas fórmulas de revisión se calcularán incluyendo de forma aditiva los componentes de coste de suministro lo que incluirá al menos el precio de la energía y su gestión y los peajes de acceso y otros componentes regulados”*.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: MINETUR, MINHAP.

#### **6.1.6. En relación con la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.**

- Desarrollo por parte de la Administración Municipal de “ordenanzas tipo” sobre la rehabilitación energética de los edificios, que den viabilidad a la Ley 8/2013, modificando los PGOU para facilitar el aumento de edificabilidad como posibilidad de viabilidad financiera para la rehabilitación. 3.1.5. P Incorporar, de forma específica, las condiciones exigibles a las actividades de rehabilitación dentro de los planes de ordenación urbanística de los municipios –“ordenanzas tipo de rehabilitación”.

Correspondería a los Ayuntamientos, FEMP.

- Establecer legislativamente una obligatoriedad para todas las Administraciones Locales de contemplar medidas de eficiencia energética en la rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los PGOU tanto los vigentes como los nuevos.

Correspondería a los Ayuntamientos, FEMP.

#### **6.1.7. En relación con la Ley de Propiedad Horizontal**

- Modificar la legislación correspondiente estableciendo la obligatoriedad de que se inscriba en el Registro de la Propiedad el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio.

### **6.2. MEDIDAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO PARA FACILITAR LA REHABILITACIÓN Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN**

#### **6.2.1. Impulsar la colaboración y coordinación interadministrativa.**

- Promover la cooperación y actuación transversal de las Administraciones estatales, autonómicas y locales, evitando duplicidades e incompatibilidades.
- Facilitar y agilizar la tramitación de los certificados a través de una “ventanilla única” que agrupe todos los trámites de las tres Administraciones. Ventanilla única y exclusiva para todo tipo de información y gestión de todas las actuaciones rehabilitadoras.

- En un Estado descentralizado como es España, evitar, en la mayor medida posible, las duplicidades y contradicciones que existen entre las distintas normativas autonómicas y locales.
- Simplificación y homogeneización de los procesos administrativos y de toda la información necesaria para el desarrollo de una actuación rehabilitadora. Se deben simplificar los instrumentos de planeamiento y abreviar la gestión y tramitación, con una mejor definición del procedimiento y reducción de plazos.
- Establecer en las ordenanzas correspondientes el silencio administrativo positivo como norma general en cada trámite necesario, estableciendo también plazo máximos en cada etapa del proceso y para el proceso en su totalidad.

**6.2.2. Impulsar la agilización y simplificación de los procedimientos administrativos.**

**6.2.3. Impulsar las “Agencias Locales o Servicios Municipales para la Rehabilitación Edificatoria, la Regeneración y Renovación Urbanas”.**

**6.2.4. Impulsar y agilizar la gestión.**

**6.2.5. Medidas encaminadas a la garantía del derecho al realojo.**

**6.2.6. Promover medidas que garanticen la calidad de las instalaciones y su puesta en funcionamiento.**

**6.3. MEDIDAS PARA LA FINANCIACIÓN Y EL DESARROLLO DE LAS OPERACIONES**

**6.3.1. Medidas y criterios generales sobre ayudas públicas.**

El carácter novedoso del mundo de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas lo es para los diversos actores que intervienen en el mismo, y es por tanto seguro que su impulso requerirá un esquema de incentivos por parte de las Administraciones Públicas. Las experiencias en otros países de nuestro entorno así lo acreditan: bajo una u otra modalidad, se han puesto fondos públicos a disposición de las partes intervinientes.

**a) Realizar un planteamiento estratégico a largo y medio plazo de los recursos públicos destinados al impulso del Plan Estratégico para la Rehabilitación y la Eficiencia Energética.**

Con carácter general, se estima que son más efectivas y rápidas las medidas de fomento indirecto a través de reducciones tributarias y de fiscalidad, etc. que las subvenciones pues el problema fundamental de éstas es que se cobran siempre a posteriori, una vez que las obras han concluido y por tanto, debiendo haber adelantado los propietarios el importe íntegro correspondiente a la posterior subvención. Teniendo en cuenta la difícil situación económica en que se encuentran en la actualidad muchas familias españolas y la inexistencia de fórmulas de financiación al 100% del coste de las obras, existe el riesgo de que las subvenciones presupuestadas actualmente no lleguen a ejecutarse, por falta de solicitantes. En este sentido, la AEB también estima que la fórmula de las subvenciones

directas, que ha sido tradicionalmente la más utilizada en materia de vivienda - subvenciones para la entrada, para los tipos de interés...-, no es probablemente la más adecuada desde el punto de vista del prestamista, que no desea ver condicionado el retorno de sus fondos a eventuales retrasos o incluso recortes justificados en base a restricciones presupuestarias.

Por tanto, desde el punto de vista financiero la intervención del Estado en materia de fomento de la rehabilitación y la eficiencia energética de la edificación debe priorizar las medidas fiscales sobre las subvenciones. Los incentivos deben afectar tanto a impuestos como a cotizaciones sociales, al tiempo que se defina un régimen fiscal para las comunidades de propietarios que facilite las obras de rehabilitación.

Asimismo, la intervención del Estado en materia de rehabilitación y eficiencia energética debe dirigirse a aportar garantías que respalden la financiación privada, de modo que se disponga de un sistema de garantías públicas a quienes otorguen crédito a las comunidades de propietarios para este tipo de intervenciones, sean entidades bancarias o no.

No obstante, en el arranque del Plan Estratégico habría que apostar por una política potente de subvenciones de la Administración, como motor de su puesta en marcha. Para ello es necesario dotar de recursos suficientes a la política de rehabilitación y regeneración urbana, tanto a nivel estatal (reforzando la dotación asignada en los presupuestos al Plan Estatal 2013-1016), como a nivel autonómico y local para seguir rehabilitando con subvenciones las viviendas de los sectores más vulnerables. Progresivamente, es importante que se vayan consolidando líneas de créditos subsidiados y préstamos a bajo interés. Las subvenciones en un futuro se seguirán manteniendo, pero priorizando las ayudas para aquellos grupos de población más vulnerables en cuyos edificios haya que realizar operaciones de rehabilitación, así como aquellas otras actuaciones que impliquen intervenciones de regeneración y renovación urbanas en espacios territoriales amplios que desborden un edificio singular.

#### Implementación:

Liderazgo/Iniciativa/Actores: MFOM, MINETUR, IDAE, MINECO, MINHAP.

- b) Posibilitar que las diferentes empresas (de servicios energéticos, constructoras o gestoras de la rehabilitación) perciban directamente, con el consentimiento explícito del cliente, las ayudas a fondo perdido o financieras que establezcan las distintas administraciones.**

Ante la dificultad que supone -en el momento de la toma de decisiones para hacer frente a una rehabilitación- la disponibilidad económica de los fondos, aplicar el modelo de endose basado en que sea la empresa rehabilitadora quien asuma el coste de la parte de ayudas. Este modelo reduce la carga económica a los propietarios, ya que no tienen que adelantar el 100 % del importe como habitualmente ocurre con las subvenciones. Es decir, permitir la cesión de subvenciones a estas empresas si son las que llevan a cabo las inversiones, proyectos o medidas de eficiencia energética. De esta forma se agilizaría la tramitación de ayudas notablemente.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa/Actores: MFOM, MINETUR, IDAE.

**c) Compaginar las líneas de ayuda sectorial o parcial con las líneas de carácter integrado.**

Mantener y promocionar los programas de ayuda a la eficiencia energética en la rehabilitación integral de edificios, con planes sectoriales de mejora de aislamientos, sustitución de carpinterías, calderas, etc.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa/Actores: MFOM, MINETUR, IDAE, CCAA, Ayuntamientos.

**d) Permitir la compatibilidad entre las diferentes ayudas públicas.**

Suprimir las limitaciones existentes en ayudas a recibir por quienes llevan a cabo actuaciones de rehabilitación energética, compaginando las ayudas de rehabilitación con las de cambios de calderas e instalaciones por tecnologías más eficientes. Permitir igualmente una gestión coordinada por parte de todas las administraciones implicadas.

En particular, revisar el modelo publicado el 1 de octubre en el B.O.E (Resolución de 25 de septiembre de 2013 de la Secretaria de Estado de Energía, por la que se publica la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial, uso vivienda y hotelero).

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa/Actores: MFOM, MINETUR, IDAE, CCAA, Ayuntamientos.

**e) Desarrollar instrumentos de evaluación y seguimiento de las actuaciones que reciben financiación pública.**

Es importante señalar dos aspectos que deben animar a las administraciones públicas a hacer el mayor esfuerzo en la aplicación de recursos públicos a estos programas; la inversión pública, por un lado genera retorno en materia de recaudación fiscal y reactivación económica y en general, bienestar social, y por otro garantiza -en la medida que se aplique el debido control y seguimiento de las actuaciones subvencionadas- el alcance de los objetivos propuestos y la calidad de la intervención.

De este modo, los instrumentos de evaluación y seguimiento deben permitir cuantificar estos dos aspectos:

- ✓ Calcular los retornos reales para cada Administración como consecuencia de las obras.
- ✓ Analizar y testar la repercusión de las medidas pasivas y activas introducidas en la rehabilitación. Entre otras: el análisis teórico de las demandas energéticas, a través de las CEE, y el estudio de consumos reales a través de las facturas energéticas, todo ello en la situación anterior y posterior a la rehabilitación (lo que exige el consentimiento del propietario para la monitorización). Entendemos que, fundamentalmente, todas estas medidas, deben vincularse a la reducción de la demanda energética, graduando

los beneficios en relación con el porcentaje de reducción que se obtenga de la intervención. Por ello que adquieren gran importancia las medidas de supervisión, seguimiento y control de los ITE, IEE y CEE. El control de los consumos se considera fundamental a los efectos de garantizar la bondad y pertinencia de las actuaciones y, en su caso, el buen uso de los recursos públicos. Por otra parte, si este control acreditase la reducción de demanda energética pretendida, los resultados se pondrían al servicio y difusión de la rehabilitación energética.

Para ello, se podrían introducir mediante concesiones o contratos administrativos especiales, elevando a Organismos de Control Autorizados, a posibles operadores de servicios energéticos (compañías de distribución, cooperativas, empresas de gestión, etc.), como elementos de implantación de medidas, de control, inspección y gestión, de forma coordinada con las Administraciones Locales, a partir del seguimiento y control de las Inspecciones del estado de las edificaciones.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa/Actores: MFOM, MINETUR, IDAE, CCAA, Ayuntamientos.

- f) **Revertir el dinero recaudado por sanciones derivadas de expedientes de disciplina urbanística en programas de rehabilitación de viviendas.**

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa/Actores: Ayuntamientos.

**6.3.2. En relación con el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas (2013-2016).**

- a) **Desarrollo por las Autonomías de los planes para la rehabilitación así como las bases reguladoras, y firma de los convenios entre la administración central y las comunidades autónomas.**

Correspondería al Ministerio de Fomento, CCAA y Ayuntamientos.

- b) **Fomento de las actuaciones de los promotores públicos.**

**6.3.3. Establecer nuevas líneas de ayudas públicas con fondos europeos.**

La Administración debe diseñar nuevas líneas de ayuda –y que se puedan sumar y no sean excluyentes–, explorando las posibilidades que ofrecen, entre otros, el Banco Europeo de Inversiones (BEI), los fondos comunitarios del nuevo período de Programación, etc..

- a) **Aprovechar los Fondos Europeos (FEDER, FSE, etc.) para diseñar programas de apoyo a la regeneración urbana integrada y a la rehabilitación edificatoria, en particular a la energética.**

Facilitar el acceso a Fondos europeos de distinta procedencia (FEDER, FSE, BEI), especialmente para las operaciones complejas, de manera que se pueda garantizar la compatibilidad entre instrumentos financieros establecidos y aplicados a nivel de la UE

y otros modos de financiación pública y privada, como complemento al modelo tradicional de subvenciones.

Incluir la rehabilitación edificatoria, la regeneración urbana integrada y el desarrollo urbano sostenible en el diseño del Acuerdo de Asociación y en los Programas Operativos.

Atraer fondos europeos a la rehabilitación energética y a las actuaciones en las mejoras urbanas más sostenibles para abrir operaciones integrales coordinadas entre las CC.AA. y los entes locales.

Solicitar a las Comunidades Autónomas que incluyan en los Programas Operativos de los FEDER y FSE estos programas de rehabilitación.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: MINHAP.

Actores: MFOM, CCAA.

**b) Aprovechar los fondos del Banco Europeo de Inversiones (BEI) para diseñar programas de apoyo a la regeneración urbana integrada y a la rehabilitación edificatoria, en particular a la energética.**

Establecer medidas que trasladen la liquidez inyectada por el Banco Central Europeo a nuestros Bancos, hasta las empresas y los ciudadanos.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: MFOM, BEI.

Actores: MINECO.

**6.3.4. Desarrollar una "Contabilidad Nacional y regional de las inversiones en rehabilitación, regeneración y renovación urbanas".**

Con objeto de hacer un seguimiento de las inversiones movilizadas por el plan estratégico se propone desarrollar un sistema de "contabilidad nacional y regional de las inversiones en rehabilitación, regeneración y renovación urbanas" en el que se recoja la contabilidad de los distintos programas públicos de subvenciones (estatales, autonómicos, municipales), créditos ICO, BEI, entidades financieras, fondos de inversión, desgravaciones fiscales, aprovechamientos urbanísticos, ahorros energéticos, aportaciones de propietarios, etc... de los que se nutran las inversiones en rehabilitación, ofreciendo los datos tanto a nivel nacional como regional. Asimismo, se recogería la contabilidad de los retornos fiscales, de empleo, ahorro energético, etc. generados por estas inversiones.

Ese sistema de contabilidad podría ser una de las tareas que llevara a cabo un Consejo para la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbanas vinculado al Ministerio de Fomento y que incluyera a representantes de todos los actores que han participado en la elaboración del plan estratégico. Dicho consejo asumiría también las tareas típicas de este tipo de cuasi-organizaciones que carecen de presupuesto y personal propio.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa/Actores: MINECO, INE, MFOM.

**6.3.5. Desarrollar un “Fondo de liquidez para Comunidades de Propietarios” gestionado por el ICO o por las entidades financieras (con aval del ICO).**

Las Comunidades de Propietarios no son morosas y cumplen en su inmensa mayoría de manera puntual con sus obligaciones económicas. A pesar de esta realidad y debido a su especial situación jurídica no tienen acceso a financiación.

Se han realizado dos propuestas diferentes sobre la creación de un Fondo destinado a las Comunidades de Propietarios:

**a) Propuesta, por parte de los Administradores de Fincas, de creación de un “Fondo de liquidez para comunidades de propietarios”:**

La estructura podría ser la siguiente:

- ✓ Dotación: Fondos del Ministerio de Fomento.
- ✓ Gestión: ICO - Entidades financieras.
- ✓ Objeto: Estimular la concesión de préstamos para comunidades bien para obras o mejora instalaciones. Préstamos concedidos directamente por el ICO o a través de entidades financieras (con aval del ICO).
- ✓ Convenio y tramitación: Firma de un convenio con los colegios de administradores de fincas para regular los mecanismos para la tramitación de estos préstamos a través de los colegios y los colegiados justificando suficientemente la naturaleza de las obras a financiar.

Las ventajas de este Fondo de Liquidez serían las siguientes: coste gestión reducido; rapidez (llega a tiempo para financiar la obra); estimulación de la realización de obras; generación de menor déficit público; reducción del gasto y aumento de los ingresos por impuestos y tasa asociaciones a las obras; recuperación del dinero público, pues no es un fondo perdido y puede financiar actuaciones de otras Comunidades de Propietarios; compatibilidad con otras ayudas y de manera especial con deducciones en IRPF; mayor eficacia para el esfuerzo público y estimulación del empleo.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: ICO.

Actores: MFOM, CGCAFE (Consejo General Colegios Administradores de Fincas).

**b) Propuesta, por parte de AEB, de creación de un “Fondo de garantías para las comunidades de propietarios”.**

Para los préstamos solicitados por las comunidades de propietarios, parece necesaria la aportación de garantías públicas para solventar la morosidad que pueda producirse en algunos casos. La mejor aplicación de los fondos públicos disponibles no sería a través de subvenciones directas, sino para la constitución de garantías ante quienes otorguen crédito a las comunidades de propietarios para este tipo de intervenciones, sean entidades bancarias o no. En este sentido cabría estudiar el caso de SAECA, entidad pública que opera en el ámbito agrario prestando avales y fianzas, ya que en principio podría ser un modelo aplicable al mundo 3R.

Un modelo de garantías que podría servir de ejemplo para dinamizar el sector de la rehabilitación y eficiencia energética, evitando los problemas derivados de la insolvencia de los elementos afectados, sería el desarrollado por SAECA<sup>2</sup> en el ámbito agrario.

SAECA, tiene por objeto la prestación de avales y fianzas ante cualquiera persona, física o jurídica, pública o privada, en relación con todo tipo de operaciones destinadas a la financiación de actividades de creación, conservación o mejora de la riqueza forestal, agrícola, ganadera o pesquera y, en general, de todas aquellas actividades que, directa o indirectamente, redunden en la mejora del medio rural, preferentemente para aquellas que sean demandadas por pequeños y medianos empresarios y entidades asociativas agrarias.

Los avales de SAECA tienen los siguientes importes, plazos y costes:

Importes: Personas físicas - hasta 180.000 €, personas jurídicas - hasta 300.000 € (excepcionalmente hasta 600.000 €).

Plazos: Coincidirá con el fijado en la póliza de préstamo, con un máximo de 15 años.

Costes: Comisión estudio: 0,50%; Comisión de gestión: 1,25%.

Ventajas para los titulares:

- ✓ No se hipotecan los bienes. La garantía es personal.
- ✓ Plazo amplio que permite adecuar la devolución del préstamo a la generación de recursos de la inversión avalada.
- ✓ Evita "favores" (aval personal), para avalar préstamos que pueden comprometer en un futuro.
- ✓ Mejora en las condiciones financieras de los préstamos.

Ventajas para las entidades financieras:

- ✓ No es necesaria la dotación de provisiones: genérica, específica y estadística.
- ✓ Morosidad nula.
- ✓ Elimina los gastos y la problemática de recobro.
- ✓ Asegura el retorno de la inversión (principal del préstamo) con la rentabilidad prevista (interés).
- ✓ Flexibilidad en los plazos, permitiendo mayor margen de maniobra con el cliente.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa/Actores: MFOM, Ministerio de Economía, ICO.

### **6.3.6. Línea ICO-R3E para Comunidades de Propietarios.**

AEB estima que podría recurrirse a fondos ICO-BEI a fin de facilitar el fondeo de las entidades tal y como viene ocurriendo con las actuales líneas de crédito a empresas. Estas instituciones

---

<sup>2</sup> SAECA (Sociedad Anónima Estatal de Caución Agraria) es una empresa pública española cuyos accionistas son la [Sociedad Estatal de Participaciones Industriales](#) (SEPI), con el 80% del capital y el [Fondo Español de Garantía Agraria](#) FEGA con el 20% del capital restante, siendo el [Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente](#) su Ministerio de tutela. La actividad de SAECA es la prestación de avales y fianzas para facilitar el acceso a la financiación al conjunto del sector primario.

Web: <http://www.saeca.es/>

pueden obtener el dinero en condiciones ventajosas –aunque dentro de los parámetros de mercado–, que podrían ser trasladadas a los destinatarios finales.

- Habilitar nuevas líneas de crédito ICO o análogas, específicamente dirigidas a los propietarios para mejora de la eficiencia energética residencial y a los empresarios de la construcción o ESEs, de acceso ágil y directo, con intereses subvencionados y plazos largos (teniendo en cuenta los períodos de vida útil y de amortización de las medidas).
- Una idea de financiación es establecer que cuando una comunidad lleve a cabo obras de rehabilitación energética, tengan derecho sus comuneros a que una entidad financiera, entendemos de titularidad estatal como el ICO, con la garantía del inmueble, le proporcione financiación a largo plazo mediante créditos blandos y a muy largo plazo, préstamos en condiciones favorables u otras formas de ayuda financiera. Los plazos deben ser a 15-20 años y los intereses al 4-5%.
- Otra línea puede servir también para las subsidiaciones de los préstamos para aquellos colectivos que no puedan afrontar total o parcialmente la rehabilitación de sus inmuebles.
- Desarrollar una línea de avales para las entidades de crédito en base a las cuotas de la comunidad, respaldado por créditos ICO o por fondos de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Establecer que puedan ser beneficiarios de las líneas del ICO las empresas que aborden las rehabilitaciones, siempre que exista un Contrato de Gestión del Edificio.

#### Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: ICO.

Actores: MFOM, CGCAFE (Consejo General Colegios Administradores de Fincas).

#### 6.3.7. Incentivos fiscales.

Sería muy conveniente crear incentivos fiscales para aquellos colectivos que realizan una intervención de rehabilitación. Asimismo, sería muy apropiado establecer incentivos y deducciones fiscales, tanto para las Comunidades de Propietarios como para los propietarios de inmuebles, para favorecer la realización de tales acciones de rehabilitación.

La Administración debe incentivar fiscalmente la inversión en rehabilitación habilitando las medidas suficientes, con los siguientes criterios generales:

- No hay mejor medida de financiación que aquella que supone un ahorro directo y automático en impuestos o tasas.
- Primar exenciones fiscales frente a las líneas de ayuda.
- Desarrollar incentivos fiscales para la construcción y rehabilitación de edificios que superen los estándares mínimos de eficiencia exigidos por la ley.

- Desarrollar incentivos fiscales para el alquiler de edificios y viviendas con las mayores calificaciones energéticas.

**a) “IVA de rehabilitación”.**

Deducción del IVA y del Impuesto General Indirecto Canario o establecimiento del tipo reducido en las actuaciones de rehabilitación de viviendas, reurbanización, renovación de instalaciones urbanas (acometidas, etc.). Para propietarios y comunidades de propietarios, eliminando los límites actuales (% del coste del inmueble, % del coste de los materiales). Ampliar su alcance a todas las actuaciones de rehabilitación y mejora energética. Abordar la reducción del IVA de actividades de Rehabilitación y Servicios Energéticos. Es importante recalcar que muchos de los destinatarios finales serán sujetos que no podrán deducirse el IVA y por lo tanto supondrá un mayor coste (Administraciones Públicas, Comunidades de Propietarios, etc...). Sugerimos estudiar, al igual que ya ha implantado Francia, una reducción del IVA en la prestación de los Servicios Energéticos de alta eficiencia. La llamada “Grenelle Law” ha marcado una nueva línea en relación con Servicios Energéticos que sean de alta eficiencia, por el cual el IVA se reduce si la generación energética procede en un 50% de fuentes de energía renovables.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: MINHAP.

Actores: MFOM.

**b) Deducciones en IRPF por inversión en rehabilitación de vivienda.**

Suprimir las limitaciones de Renta Personal en las deducciones por Inversión en vivienda habitual, cuando tienen por objeto actuaciones integradas en un edificio con varios propietarios, siempre que suponga mejorar la eficiencia energética, incluyendo las contempladas en el RD 23/2013. Las medidas más eficaces en eficiencia son aquellas que afectan a uno o varios edificios en su totalidad, mediante una actuación integrada en ellos, por ejemplo cambiando la envolvente térmica del edificio, todas las ventanas, incorporando Redes centralizadas para todo el edificio, mejorando las calderas de todo el edificio, etc... Para fomentar dichas inversiones debería articularse la eliminación del límite de Renta Personal para actuaciones integradas en un edificio con varios propietarios siempre que suponga mejorar la Eficiencia Energética. Y asimismo permitir de nuevo el reparto entre propietarios en actuaciones comunitarias. Aumento de los porcentajes de desgravación en el IRPF en las obras de mantenimiento o rehabilitación de viviendas. Avanzar en un adecuado tratamiento fiscal (neutro) de las subvenciones a la rehabilitación, al menos hasta cierta cantidad por vivienda.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: MINHAP, CCAA (tramo autonómico).

Actores: MFOM.

**c) Incentivos fiscales a través del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).**

Incentivar fiscalmente la inversión, mediante bonificaciones a los propietarios de las viviendas que realicen una rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética:

- ✓ Reformar la legislación reguladora del IBI para establecer un sistema incentivador de bonificación en el IBI, de tal forma que el IBI tenga unas tarifas conforme a la Calificación Energética del inmueble: a mayor eficiencia energética, menor IBI.
- ✓ Flexibilizar y retrasar el incremento que supone la rehabilitación integral o parcial de una vivienda, en el IBI, para compensar el esfuerzo realizado por los propietarios. Tras una actuación de rehabilitación podría aplicarse una bonificación en el régimen del IBI durante un plazo determinado, pudiendo reflejar (incluso a través de su oficina virtual) si se han llevado a cabo actuaciones de rehabilitación (accesibilidad y eficiencia energética).

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: MINHAP, Ayuntamientos.

**d) Incentivos fiscales municipales: ICIO, tasas de residuos, etc.**

Incentivar fiscalmente la inversión, mediante bonificaciones a los propietarios de las viviendas que realicen una rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética:

- ✓ Establecer una exención o bonificación en el Impuesto de Construcciones y Obras (ICIO), así como otras tasas, licencias e impuestos, tanto de ámbito local como autonómico y Construcciones.
- ✓ Disminuir las tasas de gestión de residuos en los casos de obras de rehabilitación, proporcionando un incentivo ante los costes que suponen la demolición y nueva planta.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: Ayuntamientos.

**e) Bonificación fiscal para los préstamos asociados a la rehabilitación.**

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: MINHAP.

**f) Reducción de las tasas municipales/licencias en las obras de rehabilitación.**

Exención o reducción en la tasa por expedición de la licencia de obras.

Posibilidad de definir una tasa por licencia de escaso valor y un impuesto súper-reducido para las actuaciones de rehabilitación que mejoren tanto la accesibilidad como la eficiencia energética de patrimonio edificado; así como en las actuaciones de regeneración y renovación urbanas, pudiendo incluso eliminarse en zonas de riesgo de exclusión social.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: Ayuntamientos.

**g) Impuesto de Sociedades.**

Posible establecimiento de una inferior reducción del Impuesto de Sociedades para todas aquellas actividades relacionadas con la rehabilitación.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: MINHAP.

- h) Establecer bonificaciones en el régimen de la Seguridad Social para la contratación de trabajadores en zonas de regeneración y renovación urbanas. Corto Plazo.**

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

- i) Definir el régimen fiscal de las comunidades de propietarios.**

Definir el régimen fiscal de las comunidades de propietarios, para poder aplicar las ventajas fiscales a las comunidades de propietarios, favoreciendo de paso con estas ventajas su constitución, allí donde aún no se han constituido.

Afrontar cuestiones como el acceso a las ayudas en caso de que uno de los propietarios de la comunidad tenga deudas con la Administración, o los casos en que ésta no esté legalmente constituida.

Establecer medidas específicas de desgravación fiscal o IVA reducido a las Comunidades de Propietarios que dispongan de fondos de maniobra o de liquidez para obras de rehabilitación.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: MINHAP.

Actores: CGCAFE (Consejo General Colegios Administradores de Fincas).

### **6.3.8. Desarrollo de nuevas fórmulas de colaboración público-privadas.**

Se debe potenciar la colaboración público-privada para atraer nuevas fuentes de financiación, contando con la participación de los fondos de inversión, las compañías aseguradoras, y teniendo en cuenta las aportaciones provenientes de los fondos europeos y del BEI.

Investigar modelos de colaboración público-privada que permitan concretar actuaciones completas de rehabilitación energética de edificios y que puedan plantearse a las Comunidades de Propietarios (aspectos jurídicos del contrato, estudio de rentabilidad económica, posibilidades de financiación...).

En este sentido, se propone adaptar a las particularidades españolas el modelo inglés “Green Deal”, y también considerar el modelo alemán, en el que hay convenios con los bancos para que éstos concedan préstamos a bajo interés para financiar los trabajos, y que luego recuperan a través del ahorro energético. Habría que incorporar a las utilities como vehículo para el repago a través de la factura.

Véase el apartado 3.5.1.

Implementación:

Véase el apartado 3.5.1.

**6.3.9. Facilitar a las entidades financieras el diseño de productos específicos destinados a financiar la rehabilitación.**

- Formación a las entidades bancarias para conocer y saber evaluar dichos proyectos de gestión energética en rehabilitación. Adicionalmente, la Administración debe incidir de manera significativa, con políticas adecuadas, sobre las fuentes de financiación del sector privado, en relación con la percepción del riesgo y las características de la amortización de la inversión.
- Establecimiento de un modelo simplificado de viabilidad técnico-económico de proyectos representativos que permita a las entidades bancarias certificar la viabilidad de proyecto para liberar los fondos.

Correspondería al Ministerio de Fomento, MINETUR con sector privado y entidades financieras.

**6.3.10. Favorecer la capacidad de financiación con recursos propios de las comunidades de propietarios.**

- Diseñar nuevas fórmulas alternativas de financiación: convenios de financiación con constructores (anticipos, financiación diferida a 3-4 años sin intereses) y participación de empresas privadas.
- Habilitar “cuentas de ahorro” para las comunidades de propietarios con ventajas a 2/3 años, por ejemplo permitiendo que las cantidades ingresadas en el fondo de reserva que las comunidades de propietarios destinen a la rehabilitación puedan ser desgravadas fiscalmente.
- Desarrollar seguros específicos asociados a los proyectos, para permitir que se oferten ventajas y descuentos en las primas de los seguros de viviendas.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: Entidades Financieras, ICO, BEI.

Actores: CGCAFE (Consejo General Colegios Administradores de Fincas), Empresas Aseguradoras.

**6.3.11. Generar incentivos para las empresas que participen en procesos de rehabilitación.**

Extender el criterio de caja previsto en la Ley de emprendedores a todas las empresas, y sobre todo a aquellas que llevan a cabo rehabilitaciones energéticas y cobran de los titulares o propietarios.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa/Actores: MINHAP.

### **6.3.12. Explorar otras posibles de fuentes de inversión.**

Por último, y en línea con lo que está convirtiéndose en una tendencia de fondo, habría que explorar posibilidades de obtener fuentes de financiación fuera del ámbito puramente bancario, dando entrada mediante los oportunos incentivos a más inversores potenciales tales como instituciones de inversión colectiva u otros fondos de inversión, y compañías de seguros.

## **6.4. MEDIDAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN QUE AYUDEN A LOS PROCESOS DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN**

### **6.4.1. Diseñar y realizar Campañas de difusión y concienciación.**

Realización de campañas de concienciación a los ciudadanos y eventos para incrementar el conocimiento de la población en cuanto a la necesidad de implantar medidas de eficiencia y mejorar los edificios de viviendas para conseguir el ahorro energético, explicando las ventajas de la rehabilitación con criterios de eficiencia energética, así como la necesidad y obligatoriedad de conservar y mantener los edificios y contribuyendo a que el ciudadano perciba el valor de las mejoras en rehabilitación. En este sentido, concienciar sobre la mejora en el bienestar, la salud y el confort de los inquilinos de los edificios rehabilitados, además del aumento de valor de los inmuebles y de las áreas urbanas.

Propuestas detalladas:

- Campaña de publicidad con líder de opinión. Que genera un recuerdo en el consumidor, como supuso la campaña de regalo de bombillas de bajo consumo o el apoyo de la Selección Española de Fútbol al IDAE.
- Campañas de divulgación y sensibilización para los propietarios y gestores de edificios en las que se les defina de forma clara las medidas que favorecerá el plan de rehabilitación.
- Como parte integrante de esta promoción se debería acompañar una “hoja de ruta” que definiera el camino a seguir en todos los niveles (administrativo, legal, técnico, económico, etc...) que permitiera a la propiedad del edificio evaluar la viabilidad del proyecto de la forma más rigurosa posible en el momento de la decisión.
- Se debe informar a la población sobre la nueva normativa y sobre las ayudas existentes de una forma clara y sencilla: qué, cómo y para qué.
- Información a la ciudadanía de las reducciones de coste alcanzadas en edificios públicos rehabilitados/eficientes.
- Involucración de los Colegios de Administradores de fincas para transmitir a las comunidades de propietarios el mensaje de las ventajas de la rehabilitación energética, incluyendo la información sobre empresas de servicios energéticos, plazos, ayudas, sanciones, etc.
- Publicación de estudios de mercado con el incremento de valor de la vivienda rehabilitada.

- Las empresas del sector deberán reforzar las campañas públicas y ofrecer sus “productos” en la rehabilitación integral.
- Publicidad de casos de éxito. Desarrollar prototipos de rehabilitaciones energéticas que sirvan como ejemplos reales y catalizadores –casos de éxito–, que deberán ser lo más representativos posibles y realistas.
- Destinar espacio en los medios de comunicación públicos a promocionar la eficiencia energética.
- Comunicación/transmisión a los propietarios de la pérdida del valor de los inmuebles que no acometen medidas rehabilitadoras.
- Desarrollo de una página web que sirva de portal informativo, foro y ayuda a las entidades en desarrollar este tipo de iniciativas.
- Adicionalmente, desarrollar programas de educación ciudadana y crear servicios de asesoramiento que sirvan de apoyo.

Corresponderían a todos los Ministerios y Administraciones implicados, en particular: MINETUR y Ministerio de Fomento, con la colaboración de Asociaciones de consumidores, Administradores de Fincas, etc.

#### **6.4.2. Jornada de presentación del Plan Estratégico con presencia del Gobierno y de las Asociaciones Involucradas, de tal forma que se presente el proyecto como algo de “todos”.**

Correspondería a todos los Ministerios implicados, en particular: MINETUR y Ministerio de Fomento.

#### **6.4.3. Difundir Buenas Prácticas y ejemplos tipo.**

#### **6.4.4. Agilizar la creación de los Registros previstos.**

Agilizar la creación de los registros previstos para la Certificación Energética del Edificio y para el Informe de Evaluación de los Edificios.

Correspondería a MINETUR, IDAE, CCAA y Ministerio de Fomento.

#### **6.4.5. Incorporar la rehabilitación y la eficiencia energética a los planes formativos en todos los niveles.**

- Estimular la formación en rehabilitación de ingenieros, arquitectos y constructores. Cooperación con colegios profesionales y universidades.
- Formación y asesoramiento técnico a través de cursos especializados.
- Introducción de la eficiencia energética dentro de la formación Primaria/Secundaria.

Corresponderían todas al Ministerio de Educación.

**6.4.6. Desarrollar los instrumentos informativos al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 8/2013.**

**6.4.7. Impulsar la I+d+i relacionada con la rehabilitación.**

**6.5. MEDIDAS PARA DESARROLLAR ESTRATEGIAS DE NEGOCIO DEL SECTOR HACIA LA REHABILITACIÓN Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICAS, CON ESPECIAL ATENCIÓN A LAS NECESIDADES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

**6.5.1. Creación de un Grupo Multidisciplinar (GM) para el diseño de estrategias de negocio.**

Generar grupos de trabajo multidisciplinares –Administración, constructoras, compañías suministradoras de energía, financieras, aseguradoras– con la finalidad de desarrollar el modelo de negocio de la rehabilitación integral. Para ello, se deberá ir produciendo una evolución hacia un cambio de modelo de negocio, que debe considerar nuevas fórmulas asumibles de financiación, la revisión hacia procesos constructivos más tecnológicos y eficientes, la introducción sistemática del mantenimiento periódico de las edificaciones y un compromiso de garantía, a medio y largo plazo, de los productos y servicios. Por ejemplo, la actual estrategia de negocio de las empresas suministradoras de energía deberá evolucionar hacia un modelo de prestación de servicio al cliente más integral, donde, además de suministrar energía, se proporcionen servicios de asesoramiento, financiación, ejecución de obras, etc.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: MFOM.

Actores: CCAA, Ayuntamientos, Empresas constructoras, Empresas de servicios energéticos y suministradoras de energía, Profesionales, Entidades Financieras.

**6.5.2. Medidas de fomento para la creación y consolidación de un mercado de rehabilitación energética.**

**a) Reorganización de la oferta de servicios.**

- ✓ Reorganización interna de los grupos empresariales –constructora, empresa de servicios y gestor energético y de mantenimiento–, junto con cursos internos de formación (conocimiento de la ley, su aplicación, el perfil del cliente, cambio del Documento Básico HE Ahorro de energía, nuevo RITE....).
- ✓ Proponer un cambio de modelo de las empresas suministradoras de energía incidiendo en nuevos valores.
- ✓ Elaborar un plan de acción que permita que los estudios de arquitectura e ingeniería especializados en los IEE desarrollen estudios reales en los que se cuantifique la propuesta.

Todas corresponderían al sector empresarial privado.

**b) Medidas de estructuración de la oferta.**

- ✓ Todo el proceso rehabilitador se debe realizar con un consumo responsable de energía, desde el proyecto al mantenimiento. En este sentido, la actuación debe realizarla una empresa que integre todos estos aspectos.
- ✓ Creación del agente AGREE (Asesor Gestor de la Rehabilitación y Eficiencia Energética), agente privado e imparcial –homologado y con equipos multidisciplinares–que asesore y ofrezca a los propietarios servicios integrales de rehabilitación.

Correspondería al sector empresarial privado.

- ✓ Base de datos ESEs. Abordar un registro de Empresas y Proveedores de Servicios Energéticos.  
Con el fin de generar confianza en el mercado, abordar un registro de Empresas y Proveedores de Servicios Energéticos, categorizando las distintas tipologías de empresas, y distinguiendo que empresas pueden abordar inversión y mantenimiento de las instalaciones. La acreditación o certificación, garantiza que una parte del mercado ha demostrado tener las habilidades necesarias para el trabajo.

Correspondería a MINETUR, o a las CCAA.

**c) Diseño del servicio/producto “rehabilitación energética” (modelo de negocio).**

- ✓ Medidas generales:
  - Facilitar o promover el desarrollo de productos innovadores por parte de las empresas comercializadoras y/o de servicios energéticos, que se encuentran en contacto directo con los clientes y por ello son las más adecuadas, junto con las empresas de servicios energéticos, para promover e introducir, en condiciones de libre mercado, las medidas de eficiencia energética entre los consumidores finales.
  - El sector debe definir un producto con la suficiente flexibilidad y que tenga en cuenta todas las posibles singularidades (zonas climáticas, estructura de la propiedad o alquiler, uso de los inmuebles, edad y sociología de los usuarios...), y siempre con los compromisos garantizados.
  - La instalación de elementos que aumenten el rendimiento energético de los edificios puede dar lugar a una explotación de su rendimiento a favor de las empresas instaladoras, o bien alternar fórmulas de “alquiler de cubiertas” para la instalación de elementos sin coste para los propietarios, siempre que los beneficios generados por la instalación repercutan en la empresa instaladora (similar a la instalación de redes de telefonía).
  - Asimismo, deben considerarse los contratos de mantenimiento y gestión energética posteriores. Y se deben ofrecer propuestas con las suficientes garantías.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa/Actores: Grupo Multidisciplinar (6.5.1).

- ✓ Diseño del servicio/producto “rehabilitación energética” para el sector residencial (modelo de negocio).

- La reforma de una vivienda o la mejora de un edificio debería ser un proceso estandarizado y un producto fácil de identificar por los consumidores. Este producto debe ser parte de una industria y debe ser ofrecido a través de múltiples redes de venta al por menor, por ej. Bancos, empresas de servicios, instaladores o ESEs. Sería conveniente que las operaciones con comunidades de propietarios fueran lo más estandarizadas posibles, comenzando por el propio análisis de viabilidad técnico-económica de la actuación, que podría ser entregado a las entidades bancarias para facilitar el proceso de calificación crediticia. Tal estandarización, junto con la garantía aportada por el sector público, crearía unas condiciones idóneas para la titulización de la cartera de este tipo de préstamos, lo cual introduciría un incentivo adicional para los bancos.
- La comercialización de la rehabilitación de los edificios requiere herramientas que sean fáciles de entender, que ofrezcan un enfoque estandarizado para ofrecer una propuesta de valor para los propietarios de los edificios, junto con un paquete de financiación adecuado.
- Apoyar la identificación de nuevos modelos de negocio. La identificación de la óptima remodelación física para los edificios que son energéticamente ineficientes
- Crear modelos de aspectos a partir de los cuales es muy recomendable una intervención de rehabilitación y crear modelos de objetivos mínimos a los que se debe llegar tras una intervención en rehabilitación.
- Utilizar el certificado de eficiencia energética para valorar las mejoras en la eficiencia energética de los edificios.
- Facilitar a las comunidades de vecinos asesoría para la reducción del consumo a través de las empresas de servicios energéticos, compañías distribuidoras y comercializadoras de energía, cooperativas de comercialización de energía verde, autogestión y producción de energía por barrios.
- Se debe involucrar a los administradores de fincas en la rehabilitación energética, desarrollando un marco regulado de objetivos –dirigidos hacia las comunidades de propietarios– en función de las mejoras del parque inmobiliario gestionado. La propuesta, dirigida a las comunidades de propietarios, debe considerar un plan de viabilidad económica, la amortización de la inversión, y la búsqueda de financiación. A su vez, las medidas propuestas deben ofrecer las suficientes garantías en cuanto a su idoneidad, con soluciones estandarizadas y con garantías de cumplimiento por parte de las empresas de servicios energéticos.

#### Implementación:

##### Liderazgo/Iniciativa/Actores: Grupo Multidisciplinar (6.5.1).

- ✓ Diseño del servicio/producto “rehabilitación energética” para el sector no residencial (modelo de negocio).
  - Apoyar a las ESCOs en el sector terciario, con modelos y enfoques claros que definan roles y responsabilidades.
  - Es preciso profundizar más en la rehabilitación de edificios públicos. Esto puede, a su vez, ayudar a definir los estándares para la contratación de ESCOs. Deben ir más allá de las medidas activas básicas e incluir ofertas de financiación "top-up" para ayudar a las ESCOs a ofrecer una rehabilitación profunda de edificios no residenciales.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa/Actores: Grupo Multidisciplinar (6.5.1).

**d) Desarrollo de modelos de contrato.**

- ✓ Desarrollo de un modelo de contrato específico para la rehabilitación, en su doble vía. Desde el punto de vista público se puede tomar como base las Recomendaciones de la Junta Consultiva 42/2009 y 43/2009 de 23 de julio de 2.009, por lo tanto publicar una nueva. Para el ámbito privado, tanto la FEMP como el IDAE pueden publicar una guía modelo de contrato que sea utilizado por las Comunidades de propietarios, y que tenga extensión en las distintas Agencias de la Energía o Consejerías que publican dichos modelos.
- ✓ Desarrollo de modelos de contratos de obra específicos para rehabilitación, donde, en función de la tipología de obra, se exija una determinada clasificación o experiencia previa. Estos modelos o procedimientos deberían ser obligatorios para contar con todos los posibles incentivos de la rehabilitación.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa/Actores: Grupo Multidisciplinar (6.5.1).

**e) Mecanismos de retorno/pago de servicios a las empresas.**

- ✓ Se hace necesario un cambio en el concepto de reforma, consistente en que cuando una empresa aborde la rehabilitación energética de un Edificio, vea remunerado su trabajo de tres formas:
  - Mediante el pago por parte de la Comunidad de una parte de los trabajos.
  - Mediante el pago continuado por parte de la Comunidad, como contraprestación de un contrato de gestión integral energético del edificio.
  - Mediante los ahorros energéticos que consiga, que serán imputables a la empresa.

De esa forma se genera un modelo de negocio semejante al que podemos ver en la gestión de las infraestructuras hospitalarias (no asistenciales) que pueda atraer a empresas a mantener una relación a largo plazo con la Comunidad de Propietarios.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa: Sector empresarial privado, CGCAFE.

Actores: Propietarios.

- ✓ Introducir nuevas formas de cobro de los servicios.
  - Apoyo legislativo para un retorno garantizado de las inversiones a través de un canal de pago seguro. Asegurar la amortización de la rehabilitación, cuando sea financiada por terceros, vía pagos a través de la factura eléctrica o sobre la propiedad, extenderá los vencimientos de los préstamos, reducirá costes y permitirá la entrada de los bancos y financieras.

- Respecto a la forma de cobrar al propietario las repercusiones de los servicios, buscar una fórmula por el cual el pago se realice a través de los recibos de IBI, facturas de electricidad, facturas de gas u otra vía de pago periódico. Este sistema no debería conllevar un incremento de costes a las comercializadoras en el caso de que sean otras empresas las que hayan llevado a cabo las rehabilitaciones energéticas; si se clarificase la posibilidad de cambio de titularidad a la Empresa de Servicios Energéticos, serán estas las que facturarían.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: MINETUR, MINHAP, Ayuntamientos.

Actores: Sector empresarial privado, Propietarios.

- ✓ Permitir, a través de los mercados secundarios, obtener una financiación adicional mediante la venta de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero – “certificados blancos”– obtenidos tras las actuaciones de rehabilitación. 3.3.10. Asignación de valor a los ahorros de CO2 mediante una estrategia para la eficiencia energética basada en los modelos que propone la Directiva 27/2013.

**Implementación:**

Liderazgo/Iniciativa: OECC, MAGRAMA.

Actores: Empresas del sector de la energía.

**f) Garantías para los clientes de los nuevos productos/servicios (propietarios).**

- ✓ Se deben ofrecer garantías a los usuarios en cuanto a la idoneidad de las medidas propuestas, ya sea con soluciones estandarizadas o con garantías de cumplimiento por parte de las empresas de servicios energéticos o de los profesionales.
- ✓ Exigir en todo proyecto de rehabilitación no solo la aplicación de mejoras energéticas sino la posterior verificación de estas o lo que es lo mismo un plan de gestión energética en el futuro, principalmente ligado al mantenimiento comunitario. Un “Libro del Edificio” o “Manual de Mantenimiento del Edificio”, que contemple como mantener las mejoras y rehabilitaciones llevadas a cabo.

Corresponderían al grupo multidisciplinar mencionado en 6.5.1, especialmente a las empresas privadas.

**g) Diseño de los aspectos registrales del nuevo mercado.**

**h) Medidas para la estructuración de la demanda.**

- ✓ Incentivación de políticas de agrupación de edificios de una misma manzana o barriadas para actuaciones integrales dentro de una misma zona.
- ✓ Desarrollo de modelos de negocio de gestión de producción de energía en el barrio, centrales de producción mediante “district heating” que puedan integrar múltiples fuentes de generación, renovables, cogeneración, calores residuales de instalaciones del barrio, en centros comerciales, polideportivos, etc....
- ✓ Establecimiento de acuerdos por parte de las empresas energéticas con Asociaciones sectoriales (Hoteles, Residencias, Sectores Industriales, Agrarios, Asociaciones de

consumidores) y con la Administración con el objetivo de mejorar los trámites para la implantación de ayudas a la rehabilitación de edificios.

Corresponderían todas al grupo multidisciplinar mencionado en 6.5.1.

**i) Medidas para el impulso del empleo.**

- ✓ Deberían perfilarse métodos para incentivar la contratación parcial de los trabajos en zonas con riesgo de exclusión (renovaciones urbanas integrales). Específicamente para la rehabilitación energética dirigir la financiación pública a generar empleo a través de las pymes y evitar por lo tanto el exceso de subcontratación.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa/Actores: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Ayuntamientos, Sindicatos.

- ✓ Relacionar posibles subvenciones municipales con creación de puestos de trabajo de sectores de población con mayor dificultad.

Implementación:

Liderazgo/Iniciativa/Actores: Ayuntamientos, Sindicatos.