

Mayo 2026

GUÍA VECINAL DE REHABILITACIÓN



CSCAE

Consejo Superior de los
Colegios de Arquitectos de España



CEAV

CONFEDERACIÓN ESTATAL
ASOCIACIONES VECINALES



Editan

**Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y
Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales (CEAV)
5ª EDICIÓN. Madrid, mayo 2026.**

Agradecimiento por su colaboración:

**Red de Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación del CSCAE
Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza
Observatorio 2030 del CSCAE
Observatorio Ciudad 3R
Observatorio de la Rehabilitación Eléctrica
de las Viviendas en España (OREVE)**

Autores:

Redactores designados por el CSCAE

Elvira López Vallés

José Antonio Roig Catarineu

Redactores designados por la CEAV

Juan Manuel Arnal Lizarraga

Diseño y maquetación

Batzolades

@2026, Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España-CSCAE
y Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales- CEAV
Todos los derechos reservados.

ISBN: 978-84-122444-8-9

SUMARIO

1/

¿POR QUÉ UNA GUÍA SOBRE REHABILITACIÓN?

Ámbito de aplicación de la guía

7

2/

¿QUÉ ES LA REHABILITACIÓN?

2.1/ Rehabilitar con una visión global

9

2.1.1/ Conservación

10

2.1.2/ Accesibilidad

10

2.1.3/ Eficiencia energética

11

2.2/ La importancia del mantenimiento

14

3/

LOS BENEFICIOS DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL

3.1/ Mejorar la salud

17

3.2/ Mejorar la habitabilidad y el uso del edificio

18

3.3/ Mejorar la economía doméstica: ahorro energético,
reducción de costes de suministros (electricidad, gas...) y
retorno de la inversión.

19

3.4/ Revalorización del inmueble

19

3.5/ Repercusiones medioambientales: sostenibilidad y
descarbonización del inmueble.

19

4/

MI VIVIENDA, MI EDIFICIO, MI BARRIO

4.1/ Elementos privativos y elementos comunes de un edificio

22

4.1.1/ Elementos privativos

22

4.1.2/ Elementos comunes

22

4.2/ Las escalas de la rehabilitación

23

4.2.1/ Reformar el interior de una vivienda

23

4.2.2/ Reformar una vivienda unifamiliar

24

4.2.3/ Rehabilitar un bloque de pisos

25

4.2.4/ La regeneración urbana en conjuntos de edificios y barrios

26

5/

REHABILITACIÓN GLOBAL Y PLANIFICADA FRENTE A REFORMAS PARCIALES Y DESORDENADAS

5.1/ Reformas parciales cuando surgen problemas	30
5.1.1/ Humedades y filtraciones	30
5.1.2/ Desprendimientos de fachada	30
5.1.3/ Malos olores en el edificio	31
5.1.4/ Ruidos	31
5.2/ Reformas parciales cuando nos obliga una norma	31
5.2.1/ Amianto: uralita y fibrocemento	32
5.2.2/ Climatización	32
5.2.2.1/ Combustibles fósiles y combustibles renovables	33
5.2.2.2/ Contadores individuales y repartidores de costes	34
5.3/ Reformas parciales cuando existe una necesidad	35
5.4/ Documentos para diagnosticar y planificar:	35
5.4.1/ Inspección Técnica de Edificios (ITE)	35
5.4.2/ Certificación Energética de Edificios (CEE)	36
5.4.3/ Informe de Evaluación de Edificios (IEE)	37
5.4.4/ Libro del Edificio Existente (LEE)	37
5.4.5/ Pasaporte de Renovación (PR)	38

6/

REHABILITAR PASO A PASO

6.1/ Rehabilitar en 10 pasos	41
6.2/ Agentes que intervienen en un proceso de rehabilitación:	50
6.2.1/ La vecindad y la comunidad de propietarios	51
6.2.2/ La administración de fincas	52
6.2.3/ El equipo técnico coordinado por un/a arquitecto/a	53
6.2.4/ La empresa de reformas o empresa constructora	53
6.3/ Acuerdos necesarios para realizar obras	54
6.3.1/ Obras de conservación	54
6.3.2/ Mejoras de la eficiencia energética	55
6.3.3/ Actuaciones de supresión de barreras arquitectónicas	55
6.4/ Costes: ¿cuánto voy a pagar al mes?	56
6.4.1/ Ayudas	57
6.4.2/ Desgravaciones fiscales	58
6.4.3/ IVA reducido	59
6.5/ Los residuos de la obra: una obligación que forma parte del proyecto	60

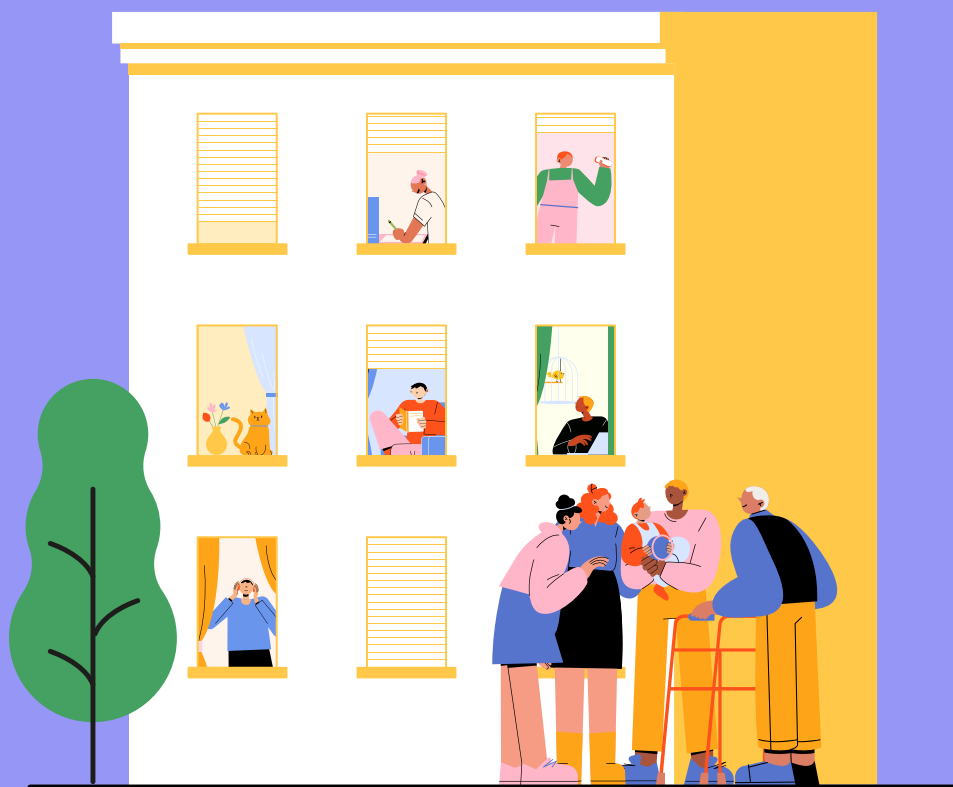
7/

ACOMPañAMIENTO VECINAL: LA RED DE OFICINAS DE APOYO A LA REHABILITACIÓN DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS (RED OAR)

62

1/

¿POR QUÉ UNA GUÍA SOBRE REHABILITACIÓN?



GUÍA VECINAL DE REHABILITACIÓN

El reto de mitigar y paliar los efectos del **cambio climático** y a su vez conseguir un uso eficiente de la energía no dependiente de los hidrocarburos y sus derivados sólo se puede conseguir involucrando al conjunto de la sociedad, con la activa participación de instituciones y colectivos de la **sociedad civil organizada**. Conscientes de ello, la **Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales (CEAV)** y el **Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE)**, con el apoyo de la **European Climate Foundation (ECF)**, han aunado esfuerzos, sumando la realidad social y vecinal con el conocimiento técnico y medioambiental.

En los avances para alcanzar los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030** y de la **Agenda Urbana** europea y española, la rehabilitación de los edificios juega un papel fundamental. Impulsada por la crisis climática y la necesidad de disminuir las emisiones de CO₂, la rehabilitación de nuestros edificios es necesaria también por muchas otras razones: el deterioro que sufren, las crisis energéticas con la pobreza energética asociada, el envejecimiento de la población, y la falta de accesibilidad y funcionalidad. En consecuencia, es una cuestión que va a afectar a una gran parte de la población en algún momento de la vida.

Esta guía nació en 2023 como respuesta a la **creciente necesidad de rehabilitar** nuestros edificios de viviendas y siendo conscientes de la complejidad del proceso. Su elaboración ha requerido un importante **trabajo colaborativo previo**, con recogida de aportaciones y consultas. Trata de responder a las múltiples dudas y cuestiones que surgen antes, durante y después de un proceso de rehabilitación.

La presente edición de 2026 mantiene los apartados de anteriores ediciones, incorporando nuevas aportaciones surgidas tanto por cuestiones técnicas y regulatorias, como derivadas de las propuestas de los propietarios y propietarias de viviendas y profesionales implicados en la rehabilitación; propuestas y sugerencias recogidas en las presentaciones realizadas de la Guía en anteriores ediciones.

Se crea para **apoyar a las asociaciones vecinales, oficinas de rehabilitación** y otras personas y entidades que se dediquen a informar a la población general sobre cuestiones relacionadas con la rehabilitación de sus edificios de viviendas. También puede utilizarse por profesionales técnicos o administrativos, administraciones públicas o presidencias de comunidades de propietarios para contar con una idea general de qué es la rehabilitación y cómo ponerla en marcha.

Se ha intentado utilizar un lenguaje cercano y simplificar la cantidad de normativas, leyes, e informaciones que existen en torno a la rehabilitación de edificios de viviendas, tratando de generar un **manual muy práctico y sencillo** para contar con una **visión general de la cuestión**. En ningún caso el uso de este manual sustituye a los/as **profesionales** que han de intervenir en estos procesos, siendo éstos **imprescindibles**, como se constata en la guía, para diseñar soluciones, redactar los documentos necesarios de cara a contar con permisos administrativos y ejecutar las actuaciones.

Hay que generar **cultura de la rehabilitación**. Para eso tenemos que contar con una población informada, que conozca los pasos, los beneficios, las obligaciones y las necesidades de los edificios para que respondan de forma adecuada a sus necesidades y a las del planeta que nos acoge. Sólo a través de la modernización de edificios haciéndolos **saludables, accesibles y sostenibles**, lograremos fomentar la **cohesión social**, la **calidad de vida** y el impulso del **valor material y emocional** de los barrios consolidados de nuestra ciudad.

Esperamos conseguir que este documento sea de utilidad práctica para todas las personas y colectivos interesados.

2/ ¿QUÉ ES LA REHABILITACIÓN?

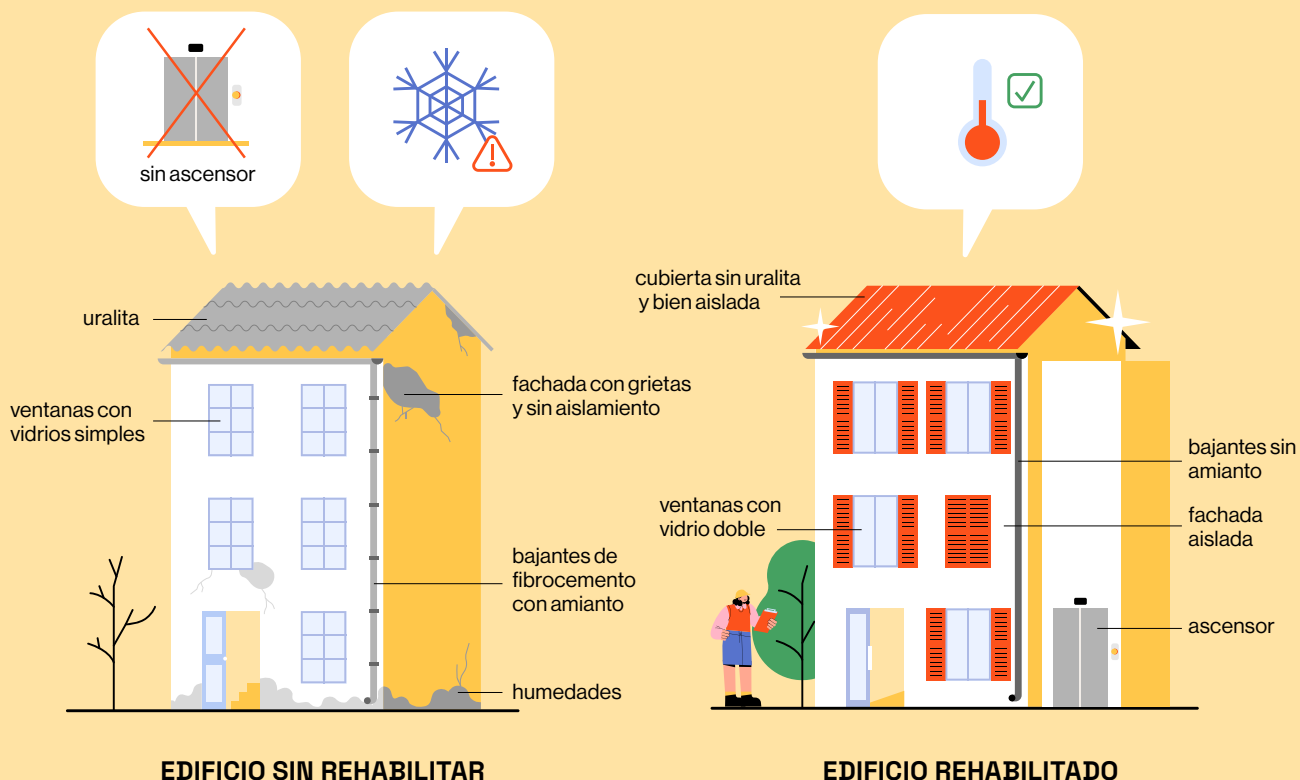


2.1/ REHABILITAR CON UNA VISIÓN GLOBAL

Una **REHABILITACIÓN INTEGRAL** es una reforma para **renovar y actualizar** nuestro edificio a las necesidades, normativas y requerimientos actuales, abordándolo de forma **global e integral**. Para lograrlo, se ha de partir de un estudio previo completo del edificio, teniendo en cuenta las principales carencias a resolver: seguridad (conservación), confort (habitabilidad), accesibilidad y ahorro energético. Después, la rehabilitación puede acometerse **de una sola vez o por fases**, pero es vital que exista un análisis global para poder planificar y coordinar cada paso de manera lógica y coherente con el resultado final proyectado. Este análisis lo tiene que realizar un/a **profesional cualificado/a**, como lo es un/a arquitecto/a, que garantice la calidad técnica del proceso.

Las comunidades de propietarios están muy acostumbradas a las obras de rehabilitación o reforma, a derramas, obras urgentes y/o obligatorias (ITE/IEE desfavorables), pero generalmente se actúa sólo en una parte de la edificación. **Programar las obras con una visión global y de la mano de un/a profesional cualificado/a** tiene muchos beneficios, entre ellos, **un mejor resultado y el ahorro económico**.

A continuación, se detallan las principales carencias a resolver en un edificio, que siempre se han de acompañar de un análisis previo de características generales (época y tipología de construcción, materiales en fachadas y cubiertas, características estructurales, etc): **CONSERVACIÓN, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA**.



2.1.1/ CONSERVACIÓN

Son obras destinadas a eliminar problemas que hacen que un elemento del edificio no cumpla su función o ponga en peligro la seguridad de las personas. Incluyen:

- ➔ Obras que garantizan la **seguridad** de los edificios. Es decir, la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez de todos sus elementos. También se incluirían aquellas que tengan que ver con la seguridad de sus instalaciones: eléctricas, de gas, saneamiento, abastecimiento de agua, telecomunicaciones, protección contra incendios u otras.
- ➔ Obras de adecuación **funcional y movilidad**: Permiten el uso práctico del edificio (buzones, basura, internet) e incluyen ahora la movilidad sostenible, con la dotación obligatoria de infraestructuras para la recarga de vehículos eléctricos y espacios para el aparcamiento de bicicletas.
- ➔ Obras de **habitabilidad y salud**: Garantizan condiciones óptimas de confort y salubridad, eliminando humedades, mohos, ruidos o contaminantes. Estas obras buscan reducir las enfermedades de los usuarios y el impacto del edificio en el entorno, favoreciendo el bienestar de sus habitantes.

Ejemplos de obras de conservación:

Solución de humedades en el sótano, eliminación de bajantes, revestimientos y otros elementos con amianto, problemas en la estructura, filtraciones en la cubierta, desprendimientos de balcones o fachada, adaptar las instalaciones (electricidad, calefacción...) a las nuevas normativas.

Una gran parte de este tipo de obras son **obligatorias para la propiedad**

→ Es lo que se llama el Deber de Conservación.

- ➔ *Deber de Conservación*: Obras obligatorias para “conservar los edificios en las condiciones legales de seguridad, salubridad, sostenibilidad ambiental, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”, afectan a la totalidad de los propietarios que sufragarán su coste de forma proporcional a su porcentaje de participación en la comunidad (también llamado cuota de participación o enteros).
- ➔ *Orden de ejecución*: Imposición de la Administración que obliga a ejecutar las obras de conservación para mantener el edificio en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, sostenibilidad ambiental, accesibilidad universal y ornato, si los particulares no las realizan.
- ➔ *Declaración de ruina*: Degradación del edificio que impide la continuidad de su vida útil, ya sea por motivos técnicos (que hacen inviable su reparación), por motivos económicos (dado el elevado coste de reparación) o por razones urbanísticas (principalmente por estar fuera de ordenación).

2.1.2/ ACCESIBILIDAD:

Son obras que **mejoran la accesibilidad** en cualquier aspecto relacionado con la *accesibilidad universal* del edificio.

Ejemplos de obras de accesibilidad:

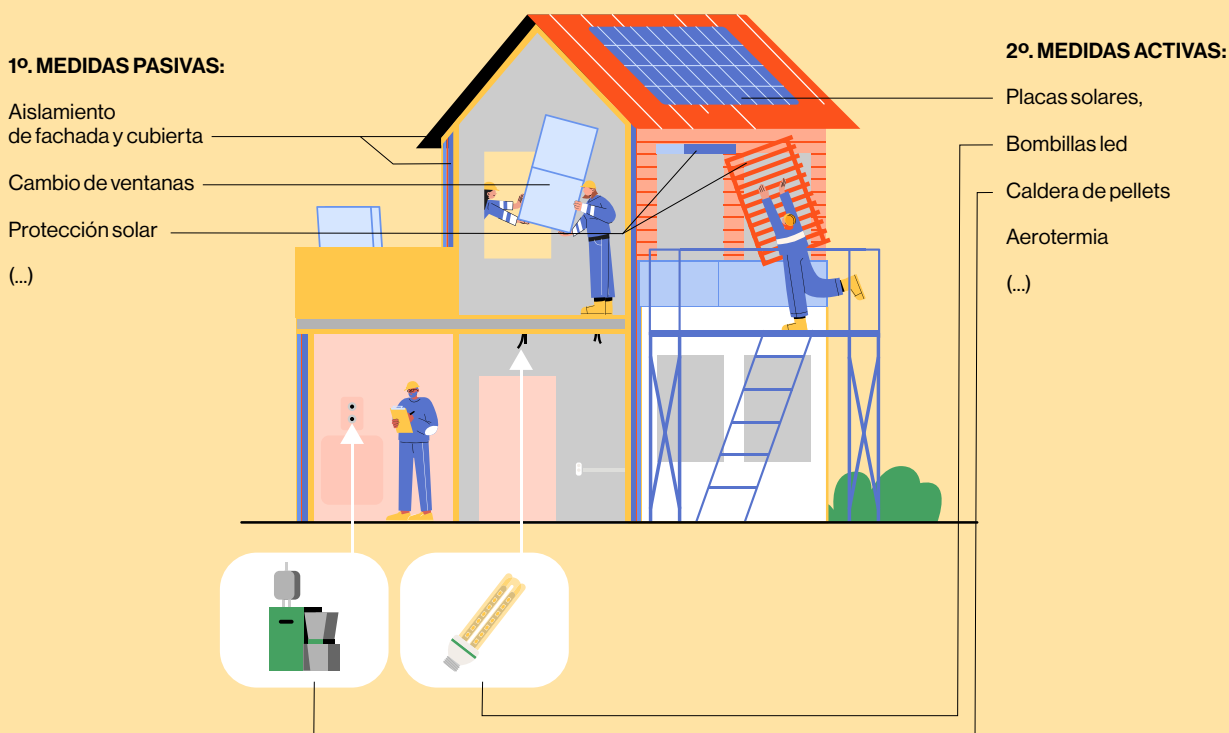
Instalación de ascensor, bajada a cota cero, instalación puerta automática, indicaciones para personas con discapacidad visual o auditiva...

- ➔ *Accesibilidad Universal*: La accesibilidad universal es la condición que deben cumplir un edificio y sus instalaciones para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de **seguridad y comodidad** y de la forma más autónoma y natural posible.

2.1.3/ EFICIENCIA ENERGÉTICA

La **rehabilitación energética** incluye obras que mejoran la eficiencia energética del edificio, es decir, que hacen que consuma **menos energía** y que la que consumimos sea **menos contaminante**.

Como criterio general, es recomendable, en primer lugar, actuar siempre sobre la demanda de energía, **mejorando el “abrigo” del edificio**, esto es, la envolvente térmica, su forma y materiales (medidas pasivas). Para después, mejorar la eficiencia de las **instalaciones de calefacción y refrigeración** e incorporar fuentes de **energía renovables** teniendo en cuenta esta nueva y menor necesidad de energía (medidas activas). Para ello será imprescindible revisar el estado de conservación, funcionamiento y capacidad y garantizar la máxima eficiencia de la instalación, tanto en los servicios comunes del edificio, como en cada una de las viviendas.



Para **conocer la energía** que consume nuestro edificio existe el **Certificado de Eficiencia Energética (CEE)**.

- ➔ **Certificado de Eficiencia Energética (CEE):** Se trata de un informe que realiza un/a técnico/a competente, como son los/as arquitectos/as, sobre la eficiencia energética de tu edificio. Es necesario, por ejemplo, para demostrar cualquier mejora en la eficiencia energética de nuestro edificio, comparando un CEE del momento anterior a las obras y un CEE de después de las obras.

Existen cuatro tipos de **medidas que mejoran y determinan la eficiencia energética** de nuestros edificios:

CONSTRUCCIÓN (MEDIDAS PASIVAS):

Se basan en **mejorar la envolvente térmica**, que es como llamamos al “abrigo del edificio”, para reducir la necesidad de energía.

Ejemplos de medidas pasivas:

Aislamiento de la fachada, sustitución de ventanas, aislamiento del tejado, instalación de protecciones solares (toldos, persianas, aleros...), e implementación de soluciones bioclimáticas como galerías o invernaderos solares.

- ➔ **Envolvente térmica:** Siguiendo el símil del abrigo del edificio, es una capa que rodea al edificio, lo protege de los cambios de temperatura del exterior y evita que se escape el frío y el calor del interior. Lo forman el tejado, las fachadas y medianeras, las ventanas y el suelo de planta baja o de sótano.
- ➔ **Demanda energética:** Nuestro edificio, dependiendo de su forma, materiales y habitantes, necesita una cantidad de energía para calentar agua y para conseguir una temperatura confortable. Es un dato que aparece en el CEE.



ENVOLVENTE TÉRMICA

INSTALACIONES (MEDIDAS ACTIVAS):

Se basan en la **mejora de las instalaciones de agua caliente, calefacción y refrigeración** de nuestras casas y edificios. Son obras de instalación de sistemas inteligentes más eficientes e **incorporación de fuentes de energía renovables**, preferiblemente producidas dentro del edificio o en su entorno próximo.

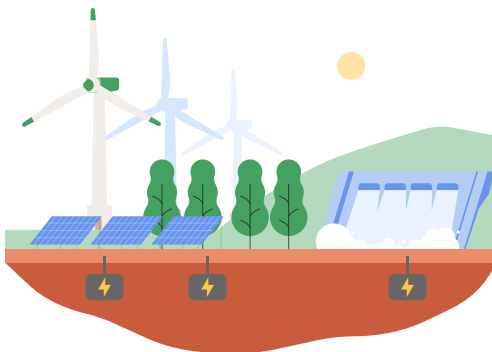
Ejemplos de medidas activas:

Instalación de placas solares, mejorar la eficiencia energética de la caldera, instalar caldera de pellets, aerotermia, conexión a redes de calor del barrio...

- ➔ **Fuentes de Energía Renovables:** Se denomina “energías renovables” a aquellas fuentes energéticas que no utilizan combustibles fósiles (gas, carbón, gasóleo), sino recursos capaces de **renovarse ilimitadamente**. Se basan en la utilización del sol, el viento, el agua, el calor del aire o del suelo, o la biomasa vegetal o animal -entre otras-.



FUENTES DE ENERGÍA NO RENOVABLES



FUENTES DE ENERGÍA RENOVABLES

¡OJO!

En ocasiones reducimos la eficiencia energética a la instalación de placas solares. La eficiencia energética parte de consumir menos, mejorando la envolvente térmica, “el abrigo del edificio”, para luego consumir mejor, utilizando sistemas más eficientes, y terminar aprovechando las fuentes renovables para producir la poca energía que nos quede por consumir.

También es necesario que otros consumos, principalmente eléctricos, se sumen a la instalación, como por ejemplo, los vehículos eléctricos y bicicletas.

En cualquier caso, antes de incorporar fuentes renovables, como por ejemplo placas solares fotovoltaicas, es necesario garantizar que la instalación eléctrica del edificio y las viviendas, está preparada para usar, distribuir o almacenar la energía producida, permitiendo una recarga inteligente.

ILUMINACIÓN:

La iluminación de zonas comunes de un edificio, a pesar de no suponer un gran gasto de energía en relación con otros consumos del edificio, supone una oportunidad de ahorro muy rentable, ya que medidas de bajo coste y con periodos de amortización muy bajos pueden conseguir ahorros considerables.

Ejemplos de mejora de la eficiencia de las instalaciones de iluminación:

Detectores de presencia en la iluminación de la escalera.

SISTEMAS DE CONTROL DE ELECTRICIDAD Y CLIMATIZACIÓN:

Sistemas que permiten controlar y regular de forma automática la eficiencia y el consumo de nuestras instalaciones de electricidad, (iluminación y tomas eléctricas o enchufes), las de climatización y agua caliente para que funcionen solo cuando es necesario y de la forma más barata posible.

Ejemplos de mejoras en la distribución, control y emisión de las instalaciones:

Reguladores de temperatura en los radiadores, válvulas termostáticas, sensores, sistemas domóticos, programadores, termostatos tradicionales o termostatos inteligentes, equipos de recarga inteligente de vehículos eléctricos ...

2.2/ LA IMPORTANCIA DEL MANTENIMIENTO

El mantenimiento y la conservación preventiva, esto es, antes de que ocurran los problemas, son fundamentales para **alargar la vida de nuestros edificios y sus instalaciones**. Es una **obligación de la propiedad** que, además, evita que nuestro edificio quede obsoleto y tengamos que realizar obras inasumibles para ponerlo al día. Por ello, es conveniente impulsar la **cultura del mantenimiento y la conservación preventiva**.

En nuestros edificios, estamos acostumbrados a actuar **cuando vemos un problema**. Generalmente, al llegar a este punto, el problema ya **lleva tiempo existiendo y deteriorando nuestro edificio**. El destrozo que se ha hecho puede ser importante y, algo que podría haberse arreglado con cierta anticipación, ahora requiere de una inversión importante. Para evitar que esto ocurra, tenemos que saber cómo **mantener y conservar de forma preventiva**.

El mantenimiento es **complementario a la rehabilitación**, para que ésta se realice cuando se tiene que hacer y no precipitada por hechos que ocurran de forma súbita. Veamos brevemente en qué consisten el mantenimiento y la conservación preventiva:

Mantenimiento y conservación preventiva de edificios: Es una obligación de la propiedad que, generalmente, controlará la administración de fincas o un/a técnico/a de referencia, como puede ser un/a arquitecto/a de cabecera.

En cualquier caso, hemos de estar atentos a estas necesarias revisiones periódicas y saber que se ha de comprobar el estado de la cimentación, la estructura, la fachada, las instalaciones, las paredes interiores y el tejado.

En el **Libro del Edificio Existente** se detallan todas las **instrucciones para mantener y usar nuestro edificio**.



LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE:
diagnóstico y plan de actuaciones y mantenimiento

3/

LOS BENEFICIOS DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL





Nuestra vivienda es **el espacio en el que invertimos la mayor parte de nuestras vidas y también de nuestros ahorros**. Pasamos el **80% de nuestro tiempo** en el interior de **edificios**, y a su vez, gran parte de él, en **nuestra propia vivienda**. Sabemos que la pandemia de la COVID-19 ha supuesto un punto de inflexión a la hora de entender el espacio doméstico, planteando **nuevos retos** a los que nuestras viviendas deben dar respuesta. La implantación, cada vez mayor, del **teletrabajo** o la **educación a distancia** son ejemplos de nuevas actividades que se incorporan a la vivienda, que no sólo aumentan el tiempo que pasamos en ella, sino que además marcan nuevos requisitos en cuanto al programa de uso y la flexibilidad del espacio.

Ser conscientes de la **importancia de la vivienda en nuestra vida cotidiana**, permite interiorizar el **alcance** y la **repercusión de los beneficios de la rehabilitación**, afectando directamente a nuestra **calidad de vida, salud y bienestar**.

Por lo tanto, la rehabilitación tiene **múltiples beneficios** en distintos ámbitos: salud (física, somática, psicológica y social), **confort, economía y medioambiente**. Veamos en detalle todos ellos.

3.1/ MEJORAR LA SALUD

La rehabilitación integral es la herramienta más eficaz para **acabar con ambientes no saludables**: frío y calores excesivos, ruidos, tóxicos y emisión de partículas, falta de accesibilidad, hacinamiento, falta de ventilación... contribuyendo a mejorar la **salud física, somática, psicológica y social**.

Es frecuente que esta relación entre salud, calidad de vida y edificio no se valore lo suficiente, pero existe una repercusión directa de la rehabilitación en nuestra **salud, nuestro confort y bienestar y nuestra calidad de vida**. Algunos aspectos que podemos mejorar con una rehabilitación son:



➔ CALIDAD DEL AIRE:

La rehabilitación puede mejorar en gran medida la calidad del aire interior de la vivienda. Un **aire más limpio y puro** repercute directamente en nuestra **salud respiratoria y cardíaca**.

Una rehabilitación puede mejorar tanto el aire afectado por fuentes externas (contaminación), como internas (gases de combustión, ausencia de ventilación natural, materiales de revestimiento que pueden producir COV – compuestos orgánicos volátiles, gas radón, productos con amianto...) a través de un adecuado control, filtrado y renovación de la calidad del aire que respiramos y quitando elementos constructivos nocivos.

➔ CONFORT TÉRMICO:

Los edificios con más de 40 años no suelen disponer de un aislamiento energético, lo cual supone un mal funcionamiento térmico que deriva en pérdidas energéticas no deseadas, e incluso en patologías como las condensaciones, humedades y mohos.

Una intervención de rehabilitación energética evitará estos problemas, proporcionando un **confort térmico adecuado**. Éste **reduce enfermedades estacionarias y reumáticas**, contribuyendo también a la **convivencia doméstica** y a crear un **clima adecuado**. También supone una manera eficaz de **combatir la pobreza energética**.

Además, aporta **resiliencia** frente a fenómenos climáticos extremos, protegiéndonos tanto de las olas de calor como del frío intenso.

➔ CONFORT ACÚSTICO:

Los edificios construidos **antes de 2006 no disponen de suficiente aislamiento acústico**. La **reducción del ruido aéreo** en nuestra vivienda es importante porque **disminuye drásticamente los niveles de estrés** y, por lo tanto, también los efectos de éste (salud mental y cardíaca).

La rehabilitación puede ser la oportunidad para adecuar el edificio a las exigencias actuales en materia de protección frente al ruido.

➔ CONFORT LUMÍNICO:

La **correcta iluminación**, tanto la luz natural durante el día como la luz artificial, repercute de manera directa en **nuestra salud y bienestar**, así como en el **ahorro de energía y gastos** de la vivienda.

El confort lumínico puede mejorarse con la rehabilitación, adecuando la iluminación natural o artificial, haciendo que responda a la funcionalidad de cada estancia, mejorando nuestra calidad de vida diaria.

3.2/ MEJORAR LA HABITABILIDAD Y EL USO DEL EDIFICIO

El espacio doméstico debe ser adecuado para la realización de las tareas que se quieren realizar en casa. Cuando **el diseño de los espacios no se adapta** a las rutinas domésticas, puede suponer un **riesgo para la salud y una pérdida de bienestar y comodidad**.

En este sentido, las actuaciones de rehabilitación como la redistribución de los espacios, la eliminación completa de las barreras de accesibilidad, el diseño ergonómico o la incorporación de tecnologías domóticas, repercuten positivamente en la vida diaria de las personas que lo habitan.

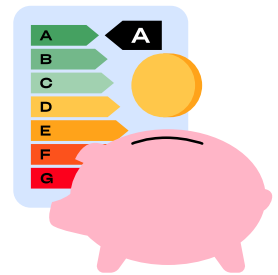


3.3/ MEJORAR LA ECONOMÍA DOMÉSTICA: ahorro energético, reducción de costes de suministros (electricidad, gas...) y retorno de la inversión.

Podemos considerar la rehabilitación como una de las formas **más eficientes** de ahorrar en la economía doméstica, evitando el gasto energético desproporcionado. Mucho más si tenemos en cuenta el fuerte incremento del precio de las energías (electricidad, gas...).

La **mejora de la envolvente y de las instalaciones** del edificio repercute de forma directa en la reducción del gasto en calefacción y refrigeración, disminuyéndolos. Tras una rehabilitación integral, que puede realizarse por fases coordinadas de forma lógica, que incluya estas actuaciones, las **facturas de los consumos se verán claramente reducidas**.

En este punto, es importante saber que el gasto en la rehabilitación es puntual, pero sus **beneficios y ahorros se prolongan durante décadas**. El desembolso inicial que conlleva una actuación de rehabilitación integral se verá amortizado a corto-medio plazo, especialmente en un contexto de incertidumbre en el coste de la energía. Es decir, **la rehabilitación es un beneficio seguro y a largo plazo una inversión rentable para nuestros edificios**.

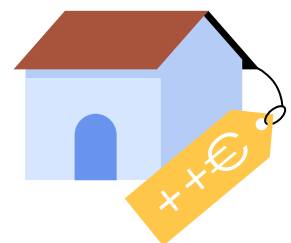


3.4/ REVALORIZACIÓN DEL INMUEBLE.

Según la Sociedad de Tasación, una vivienda de más de 50 años **incrementa su valor un 25 % de media tras ser rehabilitada integralmente** (con variaciones en función de las circunstancias concretas, la localización y el alcance de la intervención). Se recomienda consultar los informes más recientes de esta entidad o de otros tasadores para obtener datos actualizados para vuestra zona.

Esto nos da una idea de la importancia de la rehabilitación, también, en el **incremento del valor patrimonial**. Nos permite volver a hacer, de nuestra vivienda, una vivienda atractiva para el mercado actual, y más teniendo en cuenta la creciente sensibilización de los compradores hacia la rehabilitación energética e integral.

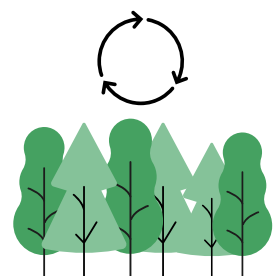
Se considera que se alcanza la recuperación de la inversión entre los 10 y los 20 años. Teniendo en cuenta las posibles subvenciones, que pueden llegar a cubrir hasta un 80 % del valor de la actuación, este balance positivo desde el punto de vista económico podría establecerse mucho antes en caso de contar con algún tipo de subvención.



3.5/ REPERCUSIONES MEDIOAMBIENTALES: sostenibilidad y descarbonización del inmueble.

Los **edificios** europeos consumen cerca del **40% de la energía** final de la UE, representando el **36% de las emisiones de CO2**: cocinamos todos los días, refrigeramos y calentamos los alimentos, lavamos y secamos nuestra ropa, calentamos o refrigeramos constantemente nuestra vivienda, utilizamos ascensores para los desplazamientos... los edificios son grandes máquinas de consumo muy poco eficientes.

La rehabilitación de edificios con actuaciones integrales **mejora y actualiza las prestaciones energéticas y disminuye, por tanto, la emisión de CO2 a lo largo de su ciclo de vida**.



4/



Generalmente, **cuidamos de nuestras viviendas** porque sabemos y sentimos que son nuestras. Nos identificamos con ellas.

Sin embargo, nuestro **hogar no termina en la puerta de casa**. Cuando vivimos en un edificio, generalmente, somos copropietarios de todos los elementos comunes: escalera, fachadas, tejado, cimientos, medianeras, portal, ascensor, instalaciones comunes... tenemos la responsabilidad de mantenerlos a punto. De **conocer y cuidar lo común**.

Incumplir con esta responsabilidad, en algunos casos, puede tener consecuencias legales; en otras ocasiones, aunque no estemos obligados, podemos estar dificultando o haciendo más incómoda la vida de otra persona o la nuestra propia en un futuro. **No resolver un problema** a tiempo puede también generar **problemas mayores o de difícil solución en el futuro**.

Por último, **nuestro barrio también forma parte de nuestro hogar**. Unas aceras limpias y accesibles, unos bancos en buen estado o una vegetación frondosa y bien cuidada, influye en nuestros hábitos, en nuestro bienestar e incluso en la seguridad de las calles. La mejora del barrio y de los entornos próximos a los edificios rehabilitados repercute en un aumento de autoestima, en la mejora de la imagen urbana y se vuelve un incentivo para otras mejoras: espacio público, zonas verdes, accesibilidad en vías públicas, etc

Es importante transmitir la importancia de lo común y la **responsabilidad compartida** de vivir en **ciudades amables y bellas que nos cuiden**, desde el interior de nuestra vivienda hasta la última calle de nuestro barrio.



4.1/ ELEMENTOS PRIVATIVOS Y ELEMENTOS COMUNES EN EDIFICIOS

Es importante saber **distinguir entre los elementos privativos y los elementos comunes** en un edificio para saber qué obras tenemos que hacer mediante **acuerdos comunitarios** y con qué **porcentajes** de acuerdos.

4.1.1/ ELEMENTOS PRIVATIVOS

Los elementos privativos son **zonas delimitadas** (con, al menos, una puerta de acceso) y de **uso exclusivo** del propietario/a o la persona que los habita o usa legalmente, junto con la construcción y las instalaciones que estén incluidos dentro de sus límites y que sirvan en exclusiva a dicha propiedad.

Además, se considerarán privativos los anejos (plazas de garaje, sótano, trastero, etc.) que así aparezcan definidos en el *título constitutivo*.

- ➔ El *Título Constitutivo* es un documento que formaliza la propiedad horizontal. Se inscribe en el Registro de la Propiedad e incluye, entre otras cosas, las superficies de elementos comunes y privativos que corresponden a cada propietario/a.

En viviendas de nueva construcción se hace antes de la venta de pisos y locales, por lo que suele ser el mismo promotor, o propietario único, el encargado de su legalización. En viviendas antiguas puede ocurrir que no exista un título constitutivo.

Los propietarios pueden realizar obras en sus elementos privativos siempre que no afecten a la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o a los derechos de otro propietario, tal y como se recoge en la Ley de Propiedad Horizontal. Se tiene que comunicar su realización a la comunidad de propietarios.

4.1.2/ ELEMENTOS COMUNES

Los elementos comunes son aquellos **necesarios para el uso del edificio y de cada uno de los elementos privativos**. Existe esta diferenciación entre elementos comunes y privativos cuando hay una copropiedad con las demás personas que poseen pisos o locales en un mismo edificio.

Elementos comunes son: la estructura, el tejado, los cimientos, los muros (excepto los del interior de vivienda que no son estructurales), la parte común de las instalaciones y servicios, y todos los espacios que no sean privativos.

Algunos elementos comunes pueden disfrutarse exclusivamente por un/a propietario/a particular, pero sin que por ello el elemento pierda su condición y titularidad conjunta. Esto ocurre, por ejemplo, con las terrazas comunitarias que usa sólo un vecino/a o las cubiertas donde se sitúan aires acondicionados u otros elementos privados.

¿Las ventanas son elementos comunes o privativos?

El artículo 396 del Código Civil establece los elementos comunes “...son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute (el del edificio), tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y **ventanas, incluyendo su imagen o configuración**, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores... Por lo tanto, las ventanas son elementos comunes, aunque su uso está reservado al propietario del piso en cuestión.

Sin embargo, normalmente sólo se necesitará autorización de la Comunidad para su sustitución cuando suponga un cambio o alteración estética destacable y exista una armonía previa que se vea rota por dicho cambio.

4.2 / LAS ESCALAS DE LA REHABILITACIÓN

Las personas podemos impulsar y participar en varias escalas de rehabilitación, empezando por nuestra propia vivienda, nuestro edificio y hasta nuestro barrio. Vamos a ver brevemente algunas particularidades de cada una de ellas.

También podemos plantear una rehabilitación por fases del edificio, pero teniendo la perspectiva de programar las actuaciones con el objetivo final en una rehabilitación integral del edificio.

4.2.1 / REFORMAR EL INTERIOR DE UNA VIVIENDA

Las rehabilitaciones del interior de una vivienda o reformas serán, fundamentalmente, obras sobre elementos privativos, aunque en muchos casos también recaen sobre elementos comunes. Cuando afectemos a estas partes comunes del edificio (conexión a bajantes, modificar muros de carga, reforzar la estructura...), necesitaremos permiso previo de la comunidad y un proyecto técnico con la supervisión de un/a arquitecto/a u otro profesional competente. Esto es por varios motivos:

- ➔ Porque cualquier cambio en la distribución de la casa puede hacer que deje de cumplir las condiciones de habitabilidad de esta, como, por ejemplo, las dimensiones mínimas de las habitaciones.
- ➔ También porque quitar una pared, aunque no sea un muro de carga, puede afectar a la estructura, sobre todo en edificios antiguos. En ellos, el movimiento de la construcción ha podido hacer que estas paredes no estructurales hayan pasado a soportar peso con el paso del tiempo.

¡RECUERDA!

- ➔ Es recomendable (y en muchos casos obligatorio) contar con una persona técnica competente que aporte soluciones y coordine adecuadamente la ejecución.
- ➔ La responsabilidad de que la reforma cuente con licencia de obras es de la promotora de la obra, que es la propiedad, es decir, tú. Todas las obras requieren de algún tipo de licencia o permiso. Dependiendo del tamaño de la obra puede ser una declaración responsable, una comunicación previa, una licencia de obra menor o una licencia mayor. Consulta a tu ayuntamiento, pues es quien regula lo que entra en cada una.
- ➔ En el momento que vayas a demoler alguna pared o quieras realizar nuevas conexiones a instalaciones del edificio, será necesario un/a arquitecto/a o arquitecto/a técnico/a para que realice un proyecto. Infórmate bien en tu Ayuntamiento.

¿Necesito autorización de la comunidad para cerrar un balcón?

Para cerrar un balcón o terraza, tienes que consultar, en primer lugar, los estatutos de la comunidad. Si los estatutos no dicen que puedes cerrarlos, necesitarás la aprobación de las 3/5 partes de las cuotas de participación en la junta de propietarios en las que se exponga la cuestión. En el caso de que algunos propietarios que no hayan asistido se opongan, tendrán 30 días a partir de la misma para transmitir que no están de acuerdo.

Cuando tengas la garantía de que los estatutos o los vecinos te permiten poner el cerramiento, deberás contar con el permiso del ayuntamiento. Las exigencias varían en función de la localidad. Una persona con formación técnica te puede asesorar sobre cómo hacerlo y podrá redactar el documento necesario para obtener la licencia municipal.

En resumen, para hacer un cerramiento de terraza legal necesitas el permiso de la comunidad de vecinos y del ayuntamiento, ya que es obligatorio para obtener la licencia de obras.

4.2.2 / REHABILITAR UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR

Adosados, pareados, unifamiliares... reciben muchos nombres, pero su principal característica es que son casas destinadas a una única vivienda construidas junto con otras casas estéticamente iguales o muy parecidas. Generalmente, cuentan con una o dos alturas, jardín o patio privado y, en ocasiones, comparten con el resto de casas unos espacios comunes. Este último punto será, probablemente, el que nos dé más pistas sobre lo que más nos va a influir a la hora de hacer obras: si existe una copropiedad de las viviendas o no.

Cuando se quiere rehabilitar una vivienda unifamiliar es importante **conocer el tipo de propiedad** con la que está constituida. Vamos a hablar de los dos tipos principales:

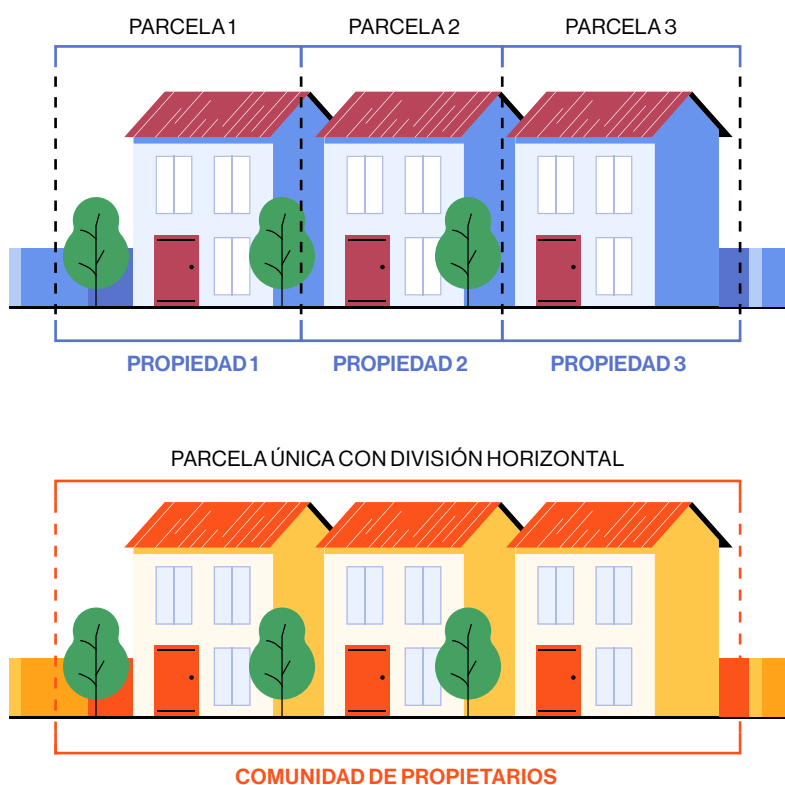
- ➔ El edificio, es decir, tu vivienda, tiene una parcela catastral independiente del resto. En principio, podrás hacer las obras que quieras respetando las ordenanzas o criterios marcados en las escrituras de la vivienda, pero sin pedir autorización al resto de propietarios.
- ➔ El edificio, junto con el resto de unifamiliares, forma parte de una parcela mayor en la que existe una división horizontal y, por lo tanto, elementos privativos y elementos comunes. Es como si fuera un bloque de pisos "tumbado".

En este caso, las normas para hacer obras son las mismas que si fueras un piso en un edificio. Necesitarán acuerdos para cualquier actuación sobre elementos comunes, por lo que es importante que sepas cuáles son. Generalmente, son la estructura, las fachadas, los tejados, los garajes y las zonas compartidas.

Esto **puede afectarte** tanto **a la hora de realizar obras** como a la hora de **pedir subvenciones**.

¡OJO!

Una unifamiliar que forma parte de una parcela con otras unifamiliares, es decir, que se sitúa en una parcela con división horizontal, puede tener problemas para solicitar las ayudas de rehabilitación destinadas a edificio, ya que el edificio puede entenderse como la parcela. **Entérate bien del régimen de propiedad de tu vivienda.**



4.2.3 / REHABILITAR UN BLOQUE DE PISOS

A la hora de rehabilitar un bloque de pisos, hemos de ser conscientes de que las **comunidades de propietarios** son **grupos heterogéneos**, con **intereses y situaciones socioeconómicas diferentes**, que se nutren de información muy dispar y que nunca han emprendido un proyecto de la magnitud de una rehabilitación integral de su edificio en **colaboración** con sus vecinos y vecinas.

El proceso de rehabilitación va a ser largo, complejo y requiere de una inversión económica importante. Por eso, lo primero es contar con una **comunidad de propietarios correctamente constituida**. Formalizar la comunidad de propietarios es más sencillo para la gestión del edificio, para solicitar una ayuda o realizar una rehabilitación, y nos planteará menos problemas ante la administración. Te contaremos cómo hacerlo.

Los bloques de pisos, a menos que pertenezcan a una propiedad única, suelen estar formados por varias personas propietarias de viviendas y locales y que se han organizado en una comunidad de propietarios. Lo primero que hemos de saber es que no es posible que exista una comunidad de propietarios sin *división horizontal*.

- ➔ **División horizontal:** Se habla de división horizontal cuando se ha formalizado en el registro de la propiedad la división como propiedades independientes de cada una de las viviendas, definiendo los elementos comunes y los anejos correspondientes.

En edificios de varios propietarios, generalmente, esta división horizontal está realizada y existe una comunidad de propietarios que gestiona las decisiones sobre el edificio y paga sus gastos comunes.

Cuando la división horizontal no está hecha es porque, desde su construcción, el edificio ha sido una única propiedad (de una misma familia, de una comunidad de bienes, de una sociedad...). Aunque haya varias viviendas en él, éstas no podrán venderse por separado hasta que no se realice la división horizontal.

Tanto en el Registro (pidiendo una nota simple), como en el catastro, encontramos toda la información sobre el tipo de propiedad del edificio, aunque lo que realmente prevalece es el Registro.

¿Qué pasa si en mi edificio no hay comunidad de propietarios?

Es bastante común encontrar edificios **no constituidos como comunidad de propietarios**, pero en los que existe un régimen de copropiedad sobre diversos elementos comunes. Es decir, **sí existe la división horizontal**.

En estos casos y, sobre todo, para iniciar una rehabilitación, se **recomienda formalizar la comunidad de propietarios**. Nos resultará más sencillo tomar decisiones y organizar el proceso.

CÓMO FORMAR UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Para constituir una comunidad de propietarios se han de seguir los siguientes pasos:

- 1/ Celebración de una junta en la que se apruebe de forma oficial la "Constitución de la comunidad de propietarios". (puede aprovecharse la misma junta para tratar otras cuestiones relativas al proceso de rehabilitación)
- 2/ Solicitud al Registro de la Propiedad correspondiente de la diligencia de un libro de actas de la comunidad, aportando a tal fin el acta de la junta anteriormente celebrada.
- 3/ Posibilidad de redactar e inscribir también en el Registro los Estatutos Comunitarios, que son las reglas de constitución y ejercicio de derechos sobre el uso y destino del edificio, instalaciones, servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, etc.
- 4/ Una vez diligenciado el libro, presentación a la Agencia Tributaria del Modelo 036 de alta censal de la comunidad y obtención del CIF

4.2.4 / LA REGENERACIÓN URBANA EN LOS CONJUNTOS DE EDIFICIOS Y BARRIOS

La última escala es la rehabilitación de barrios, lo que se suele denominar regeneración urbana. En 2026, el objetivo central de estas actuaciones es la **transformación de nuestras zonas residenciales en barrios sostenibles y descarbonizados**, alineados con la meta europea de alcanzar Edificios de Cero Emisiones (ECE).

Según ONU-Habitat, la regeneración urbana “consiste en la remodelación de áreas urbanas consolidadas en el centro de la ciudad y se utiliza como un mecanismo para **invertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social** a través de una intervención que en muchos casos viene marcada por una fuerte acción pública.”

Es decir, se trata de establecer, en una zona consolidada de la ciudad existente, estrategias adaptadas para impulsar la economía y el comercio, apoyar la inclusión social, revertir el deterioro de edificios y espacios públicos, crear espacios verdes (renaturalizar) o dotar de servicios e instalaciones públicas incluyendo la nueva movilidad sostenible con puntos de recarga y aparcabici, además de rehabilitar. Son procesos en los que el esfuerzo público y privado han de ir de la mano. Cuantas más visiones y esfuerzos incluya un proceso de regeneración urbana, más garantías hay de que sea exitoso. En esto, **las asociaciones vecinales tienen un papel muy importante**.

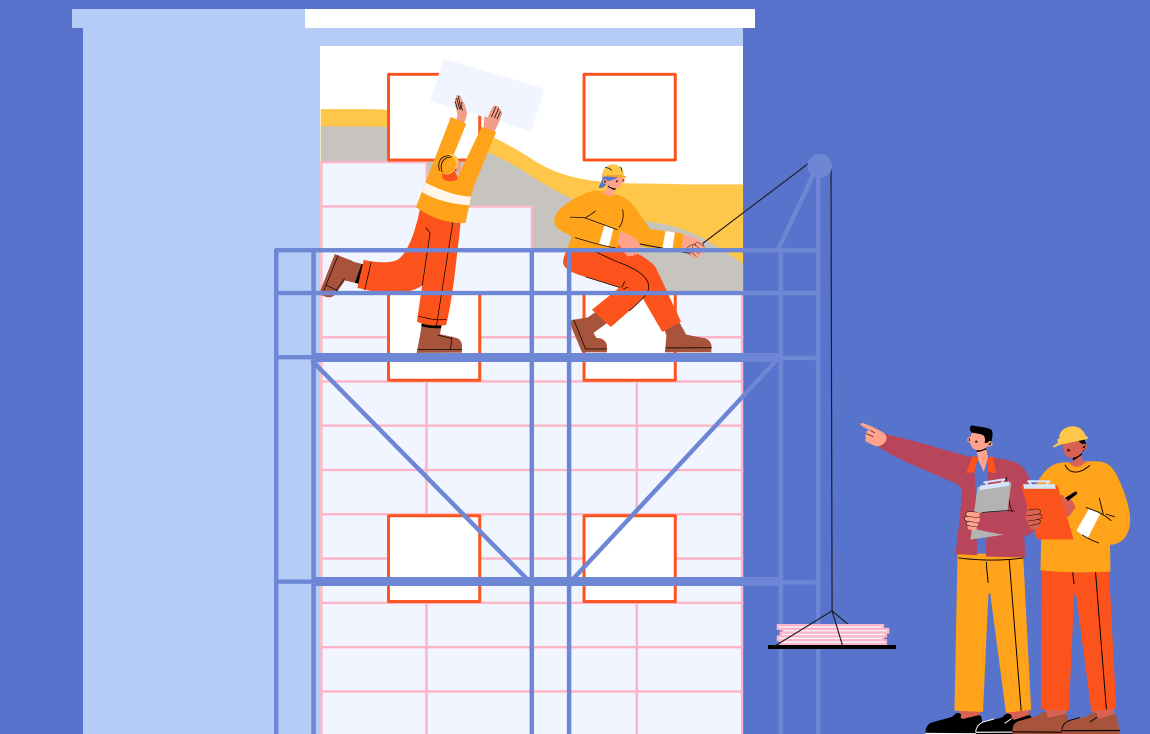
Aunque, generalmente, los procesos de regeneración urbana son impulsados por administraciones públicas, las **asociaciones vecinales** han tenido, históricamente, un papel muy importante en el impulso de los barrios. Desde llamar la atención de las administraciones sobre determinado territorio, hasta iniciar o apoyar la movilización de las personas, facilitar o participar en procesos de creación, como los planes de barrio, apoyar en la dotación de equipamientos públicos... y muchas otras acciones.

En **conjuntos urbanos contruidos entre los años 40 y 70**, la colaboración y apoyo de las asociaciones vecinales es trascendental para alcanzar el éxito. En estas zonas en las que todos los edificios tienen una estética similar y hay muchas zonas compartidas entre los bloques, la **colaboración trasciende el nivel edificio**. Es necesaria una reflexión de conjunto y una planificación a escala de la rehabilitación de edificios y la regeneración, al menos, de espacios públicos.

Habrà que esforzarse para, de forma simultànea, reforzar la **identidad del conjunto y resolver los problemas de accesibilidad, eficiencia energética y conservación** que normalmente sufren. Y todo esto, **sin olvidarnos de proteger** de la expulsión por la subida de precios **a la población** que se encuentra allí viviendo, aplicando salvaguardas sociales para evitar el desalojo o desplazamiento de hogares vulnerables tras la mejora del barrio.

Para todo ello, es importante solicitar al Ayuntamiento la delimitación de **áreas de regeneración y renovación urbana o rural**, siendo un mecanismo estratégico previsto en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 para canalizar recursos públicos hacia intervenciones integrales que mejoren la seguridad, accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad (descarbonización) de los barrios.. Las asociaciones vecinales pueden darnos apoyo para impulsar esta delimitación, así como para la organización de prioridades y peticiones al Ayuntamiento y el trabajo de forma colaborativa en el barrio.

5/ REHABILITACIÓN GLOBAL Y PLANIFICADA FRENTE A REFORMAS PARCIALES Y DESORDENADAS



Es **poco frecuente** que las comunidades de propietarios tengan una **visión global y comunitaria del edificio**. No solemos plantearnos hacer un chequeo general o una rehabilitación integral y, si algún vecino lo propone, es muy normal que encuentre oposición, porque al resto les parezca innecesario o se suponga que el coste será excesivo.

Sin embargo, **no paramos de gastar en arreglos y obras en nuestro edificio, sufriendo inesperadas derramas** que nos desestabilizan. Es decir, **rehabilitamos de forma parcial y desordenada**, según tres tipos de motivaciones que veremos en las siguientes páginas:

- 1/ Por reacción a un problema, como por ejemplo un desprendimiento de fachada.
- 2/ Porque nos obliga alguna norma, como por ejemplo la eliminación de amianto.
- 3/ Porque surge una nueva necesidad, como puede ser la instalación de un ascensor.

Esta forma de “(mal)cuidar” nuestros edificios **nos desgasta y es ineficiente**. No nos estamos dando cuenta de que:

- ➔ Algunas acciones pueden estar empeorando o generando problemas en otras zonas
- ➔ Sería posible realizar otras obras de manera simultánea, ahorrando tiempo, costes y molestias.
- ➔ Pueden existir ayudas o desgravaciones fiscales para realizarlas en conjunto.

Para evitar todo esto, la solución está en **anticiparse, diagnosticar y rehabilitar** nuestro edificio con una **visión integral que nos permita planificar por fases**. Para hacerlo, **necesitamos un/a profesional** competente con capacidad de aportar esa visión integral.

Los /as arquitectos/as son **profesionales competentes** y capaces de aportar esa **visión integral** de nuestros edificios, formados para poder apoyarnos a diagnosticar, solucionar y planificar rehabilitaciones con una perspectiva integral, planteando las mejoras que necesita nuestro edificio para aprovechar todo su potencial y optimizar recursos. . Cuando sea necesario un equipo técnico, generalmente, serán quienes actúen para coordinar.

Existen varios **documentos** que nos permiten **diagnosticar el estado del edificio**, y que describiremos en el último punto de este apartado. Cada uno de ellos tiene una utilidad diferente:

- ➔ La **Inspección Técnica del Edificio (ITE)**, que se encarga de certificar que el edificio no es peligroso para las personas que lo habitan y lo rodean.
- ➔ El **Certificado de Eficiencia Energética (CEE)** que nos indica el consumo energético del edificio y, por lo tanto, su eficiencia energética.
- ➔ El **Informe de Evaluación del Edificios (IEE)**, que diagnostica el estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética.
- ➔ y, el más completo, el **Libro del Edificio Existente (LEE)**, que, además de incluir las anteriores cuestiones, cuenta con una guía completa de los documentos del edificio, de su mantenimiento y uso, y de la planificación de las posibles intervenciones en el edificio, describiéndolas de forma más detallada y permitiendo planificar las intervenciones en el tiempo de forma coherente.

En definitiva, cualquier persona que viva en una **construcción que tenga más de 40 años** debería apostar por hacer un **chequeo global** a su edificio y **planificar** las fases de **rehabilitación** para los próximos años. De esta manera, podremos abordar las actuaciones más urgentes sin que perjudiquen otras obras que haremos el día de mañana.

Por último, remarcar que no se trata de redactar los proyectos sólo para cuando existe una subvención. Las ayudas tienen que llegar cuando tenemos una idea clara de lo que necesitamos y el **mantenimiento y rehabilitación de nuestros edificios ha de ser continuo y planificado**.

Veamos en qué consisten **las reformas parciales** a las que estamos acostumbrados, y cómo todas ellas pueden **organizarse y preverse dentro de un proceso de rehabilitación integral que puede ser acometido por fases**.

5.1/ REFORMAS PARCIALES CUANDO SURGEN PROBLEMAS

El principal motivo por el que se realizan obras en edificios es porque un problema se hace visible. Probablemente **este problema existía desde hace tiempo**, pero no lo abordamos hasta que sus efectos son patentes.

Todos estos problemas parciales **se pueden prevenir** o retrasar con un **buen mantenimiento**. Su detección temprana mediante un chequeo general nos permitirá **abordarlos de forma planificada mediante una rehabilitación integral** cuando sea necesario.

Vamos a hablar brevemente de humedades, desprendimientos de fachada, malos olores y ruidos.

5.1.1/ HUMEDADES

Muchos de los daños que sufrimos en nuestros edificios están relacionados con el agua. En principio, puede parecer inocua, pero con el tiempo cualquier humedad generará problemas importantes.

Para prevenir los problemas generados por humedades es fundamental un correcto mantenimiento, la detección temprana y la identificación del origen. Es fundamental **contactar con un profesional cualificado** para tratarlos. Su solución siempre **podrá incluirse en un proyecto de rehabilitación integral** para planificarla por fases junto con otras actuaciones.

Las **humedades pueden generar problemas en la estructura, los cimientos, los muros y otras partes de la construcción**, y derivar en:

- ➔ Menor tiempo de vida y la funcionalidad de los materiales, generando manchas, eflorescencias, abombamientos, desprendimientos, pudrición y corrosión.
- ➔ Calidad del aire de espacios interiores, afectando a la salud de las personas. El exceso de humedad y el moho en techos y paredes puede agravar afecciones respiratorias, de huesos y otros problemas de salud. Por otro lado, se consumirá más energía para alcanzar una temperatura agradable.
- ➔ Problemas de seguridad, oxidando estructuras de metal, armaduras y haciendo perder la cohesión en el hormigón, generando deformaciones y pudrición en elementos de madera, afectando por lo tanto a su capacidad mecánica. Las consecuencias pueden ser mucho más graves llegando a producir incluso el derrumbe de la estructura.
- ➔ Pequeñas cesiones del terreno que pueden provocar problemas en la estructura

Los tipos de humedades más comunes en los edificios son por roturas en la red de abastecimiento y en la de saneamiento, por capilaridad, por condensación y por filtración.

5.1.2/ DESPRENDIMIENTOS EN LA FACHADA

Una de las principales causas que obligan a las comunidades de vecinos a **rehabilitar de forma urgente e inesperada** son los **desprendimientos** en las fachadas. Suponen un **peligro para la seguridad** de los viandantes y la propia vecindad.

Aunque el desprendimiento se produce de manera repentina, se puede prevenir, ya que la principal causa es un **mal mantenimiento**. También puede estar en una **baja calidad de los materiales o la ejecución**.

Cuando se produce un desprendimiento, generalmente, la reparación ha de hacerse sobre toda la fachada y no de forma puntual. Es un momento ideal para **aprovechar y mejorar** las prestaciones de la **fachada**, no sólo reparar, y **colocar de forma simultánea**, por ejemplo, un buen **aislamiento térmico**. Además, las reformas actuales permiten adaptar la envolvente a las nuevas y más estrictas **exigencias de seguridad contra incendios** en fachadas. Para eso tenemos que conocer previamente las necesidades del edificio, por lo que es importante incluir estas actuaciones en un **proceso de rehabilitación integral coordinada por el Pasaporte de Renovación**.

5.1.3/ MALOS OLORES EN EL EDIFICIO

Los malos olores en el edificio pueden deberse a muchas causas, pero, principalmente, están relacionados con problemas en las instalaciones de saneamiento o en el sistema de ventilación. Es vital detectar el origen para poder actuar con rapidez y eficacia para solucionar el problema.

Como hemos visto anteriormente, también en este caso un **mal mantenimiento** puede ser el causante de los problemas. Sin embargo, también es común que la causa esté en una **ejecución defectuosa** o un **mal uso**.

Las nuevas normativas ponen el foco en la **calidad del aire interior**, obligando a que las rehabilitaciones garanticen una renovación adecuada del aire que respiramos. Por ello es fundamental **contactar con un profesional cualificado** para la detección temprana de estos problemas y la identificación del origen. Su solución siempre **podrá incluirse en un proyecto de rehabilitación integral** para planificarla junto con otras actuaciones de mejora de forma planificada.

5.1.4/ RUIDOS

Los **ruidos** que **dificultan la tranquilidad y el descanso** en nuestro hogar pueden provenir tanto del exterior del edificio, como del interior, afectando directamente a nuestra **salud física y mental**. Según la Agencia Europea de Medio Ambiente, uno de cada cinco europeos está expuesto a niveles de ruido prolongados que resultan **perjudiciales para la salud**.

Lo primero que se nos ocurre cuando vivimos esta problemática es tratar de acabar con la fuente de ruido, aunque, en ocasiones, nos resulta imposible modificarla. Puede ser que nos moleste el ruido de la calle, el tráfico, las pisadas del piso superior, las conversaciones de las personas que viven al lado, ruidos de un local en planta baja... En cualquier caso, **una rehabilitación integral también nos permite mejorar el comportamiento acústico**, trabajando sobre las distintas vías de transmisión del sonido: techos, paredes, suelos, ventanas y estructura del edificio.

Cuando se vaya a realizar un **análisis global** para planificar actuaciones de una rehabilitación integral, será importante **informar al equipo técnico de este tipo de molestias**, para que pueda identificar de dónde procede el problema y **aplicar una solución adecuada**. El objetivo es que nuestras **casas** sean **entornos saludables y confortables**.

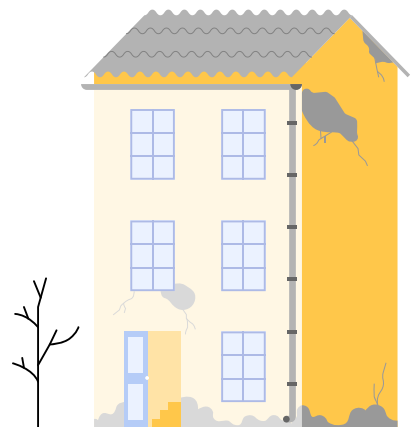
5.2/ REFORMAS PARCIALES CUANDO NOS OBLIGA UNA NORMA

Otro de los resortes que nos impulsa a emprender reformas parciales en una comunidad es que una **norma nos obligue**.

En estos casos, la **información** puede resultar **confusa** por los **tiempos de adaptación** de las normativas europeas a las leyes españolas. Actualmente, el Gobierno está trabajando en el **Plan Nacional de Renovación de Edificios** (PNRE), el instrumento (aún en fase de borrador) que trasladará los objetivos de la Directiva Europea EPBD a nuestra realidad. Para conocer su estado de tramitación y el texto definitivo cuando se apruebe, recomendamos consultar la sección del PNRE en [la página web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana](#).

Estos cambios suelen ser, además, progresivos y **van volviéndose más exigentes** a lo largo de los años. Por todo esto, es fundamental **planificar estos cambios dentro de una visión global**, no sólo del edificio, si no del camino que va tomando Europa. Para ello, hacen falta **profesionales cualificados y actualizados**, que nos ayuden a tomar decisiones en la línea de los próximos años con una **hoja de ruta por etapas que favorezca una rehabilitación integral**.

Vamos a hablar brevemente de dos aspectos de nuestros edificios que se están viendo afectados por los cambios normativos: los materiales con amianto y las calefacciones.



5.2.1/ AMIANTO: FIBROCEMENTO Y URALITA

El amianto, también llamado asbesto, es uno de los componentes que puede formar el fibrocemento, un material constructivo que se popularizó con el nombre de Uralita, porque así se llamaba la empresa que lo fabricaba.

¡OJO!

Cuando el fibrocemento se rompe o se deteriora, es cuando existe peligro de respirar las partículas de amianto. Esto puede provocar numerosos problemas de salud: está relacionado con diferentes enfermedades del aparato respiratorio, e incluso provocar cáncer de pulmón o llevar a la muerte.

En el año **2002, España prohibió el uso de amianto**, pero se trata de un material que ha estado presente en la construcción desde hace décadas, por lo que muchos edificios lo tienen todavía en sus elementos constructivos y, por lo tanto, muchas comunidades de propietarios también.

¿Qué partes de mi edificio pueden contener amianto?

Es muy **común en edificios antiguos** encontrar tuberías de fibrocemento, bajantes, chimeneas, canalones, depósitos de agua, tejados de uralita, o medianeras, por ejemplo. También puede estar presente en revestimientos de paredes e ignifugados de estructuras metálicas. Si tu edificio se construyó antes del año 2002, es muy probable que alguno de estos elementos contenga amianto.

Europa ya ha puesto como objetivo la **retirada definitiva del amianto: en el año 2032**. Por ahora, en España, las comunidades de propietarios tienen obligación de retirar el amianto en los siguientes casos:

- ➡ cuando está deteriorado y empieza a desprender partículas de sus fibras al ambiente, lo que supone riesgo de inhalación.
- ➡ cuando ha llegado al final de su vida útil, que está estimada en un arco de unos 20-25 años.

Está **prohibido** realizar labores de **reparación** sobre piezas con amianto, siendo obligatoria la sustitución de la sección completa por otro material.

Para retirarlo es necesario contar con una **empresa especializada** inscrita en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA). Primero, te indicará si el fibrocemento tiene o no amianto. Después, elaborará el plan de trabajo, en el que incluirá medidas necesarias para proteger a los trabajadores y a terceras personas. Si no estáis seguros de si vuestros materiales contienen amianto, podéis solicitar un análisis de laboratorio acreditado antes de contratar la empresa de retirada. Vuestro/a arquitecto/a puede orientaros sobre cómo proceder.

La retirada de amianto también **podrá incluirse en un proyecto de rehabilitación integral** para planificarla junto con otras actuaciones. Además, en la actualidad existen distintas subvenciones que apoyan su eliminación y sustitución. Es una oportunidad clave para mejorar la salud de los edificios y sus habitantes.

5.2.2/ CLIMATIZACIÓN

La **climatización** (calefacción y refrigeración) es uno de los elementos que, de forma más evidente, se debe pensar **sin perder de vista la globalidad del edificio**. Estar **confortable** durante los meses de clima más extremo **depende, en primer lugar, del aislamiento, de los sistemas de sombreado y de la ventilación del edificio**. Por eso, se recomienda no realizar cambios en los sistemas de calefacción y refrigeración sin haber hecho un análisis previo de la eficiencia energética global del edificio.



Tenemos que sustituir la caldera porque se ha estropeado, ¿qué hacemos?

Es un momento fundamental para analizar las posibilidades de eficiencia energética del edificio. Debemos tener en cuenta que, en 2026, la normativa ya prohíbe conceder ayudas públicas para la instalación de calderas de combustibles fósiles y el objetivo nacional es su eliminación completa en 2040.

Imagina que vuestra/a arquitecto/a de confianza os indica que es posible hacer mejoras en la eficiencia energética del edificio con la instalación de un aislamiento en toda la fachada. Una vez hecho, vuestra calefacción dejará de perderse por las paredes, y necesitaréis una caldera de menor potencia que la que tenéis ahora. Al planificarlo todo en conjunto, será posible coordinar ambas cosas a la vez y evitar hacer una inversión excesiva en una caldera que después va a quedar infrutilizada.

Por eso, **antes de sustituir vuestra caldera**, lo recomendable sería contactar con **un equipo técnico** que estudie las **posibilidades para mejorar la eficiencia energética** de vuestro edificio.

5.2.2.1/ COMBUSTIBLES FÓSILES Y COMBUSTIBLES RENOVABLES

En los edificios de viviendas pueden existir diversos sistemas de calefacción, cada uno con sus características, pros y contras. Y cada uno alimentado por un tipo de combustible:

➡ **Combustibles fósiles:** carbón, gas natural (propano y butano) y gasóleo (procedente del petróleo).

Se caracterizan porque, en algún momento, se acabarán, y por ser contaminantes, los principales responsables del calentamiento global y del cambio climático. El objetivo legal es eliminarlos progresivamente de nuestros hogares para alcanzar las cero emisiones de carbono in situ.

➡ **Combustibles renovables:** biomasa -pellets u otras-, biocombustibles, biogás, hidráulica, geotermia, solar, eólica e hidrógeno.

Se caracterizan porque no se acaban y no generan, por regla general, un deterioro en el medioambiente y en los ecosistemas

Tenemos que ser conscientes de que la Unión Europea a través de la Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD), ha establecido la obligación de **descarbonizar la calefacción y refrigeración con el objetivo de lograr una eliminación completa de las calderas de combustibles fósiles** en el año 2040 como muy tarde.

Entonces ¿tenemos que sustituir nuestra caldera de gas por otro combustible renovable?

La normativa evoluciona hacia el estándar de Edificio de Cero Emisiones (ECE), por lo que se recomienda **contar con un profesional cualificado e independiente** que nos ayude a planificar la mejor opción.

En este momento, no se dan ayudas a la instalación ni mejora de las calderas de gas, porque el gas que se utiliza es de origen fósil. Pero hay que tener en cuenta que se están estudiando las posibilidades para descarbonizar el gas a través de la inyección de biometano u otros gases de origen renovable en las redes actuales, lo que permitiría aprovechar la infraestructura existente reduciendo el impacto ambiental. En todo caso, la instalación de una nueva caldera de gas natural no recibe hoy subvención pública, independientemente de los debates sobre el futuro del suministro. Si vuestra caldera necesita ser sustituida, consultad con un arquitecto/a las alternativas con energías renovables disponibles para vuestro edificio y las ayudas existentes para ese cambio.

5.2.2.2/ CONTADORES INDIVIDUALES Y REPARTIDORES DE COSTES

Las calefacciones centrales de los edificios en determinadas zonas climáticas de España deben disponer de contadores individuales o repartidores de costes, con algunas excepciones. El objetivo no es acabar con la calefacción central, sino **adaptar lo que paga cada vivienda al consumo real e individual**.

Los plazos de obligado cumplimiento para las zonas climáticas C, D y E ya han pasado (entre 2022 y 2023). Si vuestro edificio tiene calefacción central y aún no cuenta con este sistema, puede estar incumpliendo la normativa, lo que puede acarrear sanciones y, además, impedirá acceder a determinadas ayudas. En este caso, se recomienda consultar con un profesional cualificado para regularizar la situación.

Existen instalaciones excluidas de la obligación por ser técnicamente inviables (como las instalaciones monotubo en serie) o económicamente no rentables (cuando la amortización supera los 4 años). En esos casos hay que presentar a la Comunidad Autónoma la documentación acreditativa correspondiente. El profesional que os asesore podrá indicaros si vuestro caso está incluido en alguna de estas excepciones.

Es recomendable confirmar con un profesional la zona climática del municipio, ya que en ocasiones no se corresponde con el resto de la provincia.

Y también saber que existen instalaciones excluidas de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada, bien porque la **actuación no es técnicamente viable**, bien porque **no es económicamente rentable**.

¿En qué casos la actuación no es técnicamente viable o no es económicamente rentable y qué obligación no tienen que cumplir?

A) Casos de inviabilidad técnica:

- ☒ Si la instalación térmica del edificio es de tipo “monotubo en serie” quedará exenta de instalar contadores o repartidores de costes de calefacción, y
- ☒ Si la instalación es de ventiloconvectores o aerotermos, quedará exenta de instalar repartidores de costes de calefacción, pero seguiría obligado a instalar contadores de calefacción.

Se deberá presentar a la Comunidad Autónoma un presupuesto de inversión, según el Anexo II del RD, firmado por una empresa instaladora autorizada y la Declaración responsable firmada por el titular de la instalación, correspondiente al Anexo V del RD.

B) Casos de falta de rentabilidad económica: cuando el plazo de amortización de la inversión es mayor a cuatro años, es decir, cuando el coste de la instalación y lectura a realizar no se compense con el ahorro generado en los siguientes cuatro años.

El mantenedor de la caldera deberá firmar el Certificado de Exclusión, modelo incluido en el Anexo II del RD y la Declaración responsable firmada por el titular de la instalación, correspondiente al Anexo V del Rd, que deberán ser presentados en la Comunidad Autónoma correspondiente.

5.3/ REFORMAS PARCIALES CUANDO SURGE UNA NECESIDAD

El último motivo (y el más complejo) para prender la chispa de la rehabilitación, tiene que ver con una **necesidad**: la accesibilidad cuando hay una persona que no puede caminar, el aislamiento cuando se tienen hijos pequeños o una enfermedad respiratoria y la humedad y el frío son perjudiciales de forma muy directa, el aislamiento de una cubierta cuando en el ático hace un calor insoportable en verano... En principio, no hay una obligación directa de hacerlo y suelen ser inversiones importantes.

El problema aquí es que, en las comunidades de propietarios, **las personas tenemos necesidades muy distintas** porque nos encontramos en etapas y **situaciones económicas diferentes**. Quizás, para una persona joven que acaba de comprar el piso y se ha quedado sin ahorros y con una gran hipoteca, no es una prioridad instalar el ascensor. O nos encontramos con alguna persona mayor acostumbrada a vivir con la casa a una temperatura fría, y cree que las molestias de unas obras de rehabilitación no compensan el beneficio que piensa que le van a reportar.

Es aquí cuando entra en juego la **responsabilidad del edificio como algo común** y la **comprensión de la visión global** del mismo. En este trabajo de verdadera comunidad (de propietarios), comprender las situaciones diferentes nos facilitará encontrar **fórmulas flexibles** en las que todas las personas podamos sentirnos partícipes y beneficiadas por las mejoras en lo común.

Como en el resto de los casos, contar con una visión global del edificio, sus habitantes y de los beneficios de la rehabilitación nos ayudará a **planificar todos estos cambios** de forma ordenada, por ejemplo a través del Pasaporte de Renovación que se convierte en la herramienta esencial que permite a la comunidad **diseñar una rehabilitación integral por fases**. Repartiendo el esfuerzo económico en el tiempo sin perder de vista el objetivo final. Para ello, hacen falta **profesionales bien formados y actualizados**.

5.4/ DOCUMENTOS PARA DIAGNOSTICAR Y PLANIFICAR

Existen varios **documentos que nos hablan sobre nuestro edificio** y que tenemos que conocer. Cada uno tiene un objetivo distinto, desde el más básico (ITE) que inspecciona la seguridad del edificio hasta el más completo (LEE) que reúne la información completa del estado, uso, mantenimiento y mejora.

Como puntos comunes a todos ellos, es **imprescindible** contar con un **técnico cualificado** que ha de realizar, al menos, una **visita al inmueble**. Como siempre, antes de hacer el encargo comparad precios y condiciones que ofrece cada profesional. Simplificará el proceso trabajar con el mismo arquitecto/a o equipo técnico que contratéis para el estudio global del edificio. Realizad un contrato u hoja de encargo de los trabajos y pedid siempre factura.

5.4.1/ INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

La **Inspección Técnica de Edificaciones (ITE)** es una inspección que tiene que pasar cada 10 años cualquier edificio que tenga más de 40 o 50 años, según ámbito geográfico, para **valorar** si es **seguro**.

El/la **técnico/a cualificado** comprobará el **estado de los elementos comunes del edificio** agrupados en cinco grandes bloques: cimentación y estructura (si hay grietas, asientos o deterioro estructural), fachadas y medianeras (desprendimientos, humedades, estado del revestimiento), cubiertas y azoteas (filtraciones, estado de la impermeabilización y los desagües), instalaciones comunes (fontanería, saneamiento, electricidad en zonas comunes) y condiciones de accesibilidad básica. El resultado queda recogido en un informe que se registra en el organismo municipal correspondiente.

La ITE es, por tanto, el punto de partida: el primer documento que **confirma** que **el edificio es seguro**. A partir de ahí, los documentos que describen los apartados siguientes van añadiendo capas de información energética, de accesibilidad, de mantenimiento y de planificación futura, hasta llegar al Libro del Edificio Existente y al Pasaporte de Renovación, que son los instrumentos más completos.

Si el edificio está en buen estado y reúne todas las condiciones de seguridad necesarias, el profesional acreditará la ITE como favorable, registrándola en el organismo municipal pertinente.

Si encuentra **deficiencias**, será **imprescindible arreglarlas** para superar la inspección. Son reformas obligatorias para los/as propietarios/as. Si no lo hacemos, además del peligro que puede suponer, el **Ayuntamiento puede multarnos**.

No contar con una ITE favorable en plazo puede generar otras consecuencias, como la denegación de una hipoteca o la paralización de una venta, lo mismo puede ocurrir si no está al día el Certificado de Eficiencia Energética que veremos en el apartado siguiente.

Se debe tener en cuenta que las condiciones concretas, plazos, organismos donde registrarla, denominación del documento y posibles sanciones, varían según la comunidad autónoma y el municipio. Consultad con vuestro Colegio de Arquitectos o con el Ayuntamiento para conocer la normativa que se aplica en vuestro caso.

Tener que superar una ITE es un momento perfecto para, **con una visión global, realizar otras obras que mejoren el edificio**, además de las imprescindibles para superar la ITE. Podemos, de esta forma ahorrar el sobre coste y esfuerzo que supone hacer dos obras en vez de una.

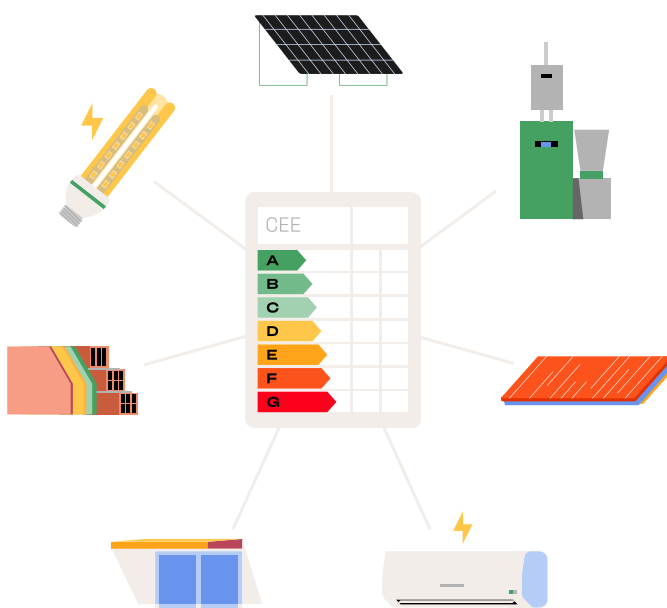
5.4.2/ CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA (CEE)

El **Certificado de Eficiencia Energética (CEE)** es un documento que incluye información sobre las **características energéticas** de una vivienda, un local o un edificio.

En él aparece el **consumo anual de energía** necesario para satisfacer la demanda energética de un edificio en condiciones normales de ocupación y funcionamiento, teniendo en cuenta el agua caliente, la calefacción, la refrigeración, la ventilación y la iluminación. También aparecen **propuestas de mejora energética**, clasificadas según su facilidad técnica, funcional y económica.

La Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios (EPBD) establece que los certificados deben adaptarse a una nueva escala unificada en la que la letra A corresponde exclusivamente a los edificios de cero emisiones. Si vuestro edificio tiene un certificado anterior a esa fecha, la letra que aparece en él puede no ser directamente comparable con la de los certificados emitidos a partir de entonces. Cuando solicitéis un CEE nuevo para vuestro edificio, pedid al técnico que os explique en qué clase quedaríais con la nueva escala.

Además, asigna a nuestro inmueble una etiqueta de eficiencia energética, con una letra entre la A (edificio más eficiente energéticamente) y la G (edificio menos eficiente energéticamente).



Este certificado es **obligatorio**, con alguna excepción, para **vender o alquilar** un local, vivienda o edificio. También para poder **solicitar ayudas o desgravaciones fiscales** para obras de mejora de eficiencia energética. En ambos casos tiene que estar subido en un **registro oficial**, que suele ser autonómico.

El certificado de eficiencia energética tiene una **validez máxima de diez años**, excepto cuando la calificación energética sea G, cuya validez máxima será de **cinco años**.

Puesto que hay tanto en juego, para garantizar que la reducción de la demanda energética y de los consumos conseguida se ajusta a la normativa y es real, es recomendable que la CEE que se realiza al final de la obra esté realizada por el técnico competente que ha llevado la dirección de obra y, a ser posible, también el CEE anterior a la intervención. De esta forma, controlamos que la ejecución de la obra está acorde con el proyecto.

5.4.3/ INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)

El **Informe de Evaluación de Edificios** da un paso más sobre los dos anteriores informes: revisa el **buen estado de conservación** de un edificio (incluyendo la seguridad de la ITE), la **eficiencia energética** (incluyendo la CEE) y el cumplimiento de la normativa de **accesibilidad**. Al integrarlo todo en un único documento, el IEE ofrece una visión global del estado del edificio que puede ser el punto de partida ideal para planificar una rehabilitación integral.

Se ha de realizar cada 10 años en edificios de más de 50 años, por lo que lo ideal es hacerla a la vez que la ITE. Algunas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos han regulado de forma particular este documento y, por ejemplo, han rebajado los plazos, han sustituido a la ITE por él o han regulado sanciones específicas para su incumplimiento. En muchas comunidades autónomas el IEE es ya el único documento exigido, integrando y sustituyendo a la ITE.

Si un edificio ya cuenta con la ITE o el CEE, éstos podrán ser incluidos en el IEE para sólo tener que completar los apartados restantes. Ambos documentos tienen caducidad (ITE 10 años y CEE 10 años o 5 si la calificación es G) y, en cualquier caso, se debe comprobar que responden a las condiciones actuales del edificio. Obtenerlos todos de forma coordinada con el mismo técnico ahorrará tiempo y coste.

5.4.4/ LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEE)

El **Libro del Edificio Existente (LEE)** es el documento que recoge **toda la información** sobre un edificio construido antes del año 2000 y nos permite: **conocer su estado y sus posibles carencias o patologías, realizar un correcto mantenimiento de sus partes e instalaciones, utilizarlo adecuadamente, y planificar las obras y rehabilitaciones** necesarias con una **visión global**.

El LEE consta de cuatro partes divididas en dos grandes bloques. El bloque I recoge las características constructivas, el estado de conservación, el comportamiento energético mediante el CEE y las instrucciones para un mantenimiento completo y el bloque II se centra en las posibles mejoras desde todas las perspectivas del edificio (conservación, accesibilidad y eficiencia energética) y en trazar una hoja de ruta por fases valorada para el futuro.

Del LEE forman parte todos los documentos explicados anteriormente: ITE, IEE y CEE o las mismas informaciones en ellos contenidas.

En el momento en el que se redacta este manual, todavía no existe una regulación específica. Su contenido se ha regulado en el RD 853/2021 que contiene los programas de ayuda a la rehabilitación procedentes de los fondos Next. Y en ese mismo texto se publicó un programa específico de ayudas para su redacción.

El contenido del LEE está normalizado por la normativa estatal y su redacción es un requisito previo para acceder a la financiación del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y a la obtención del Pasaporte de Renovación. Este pasaporte servirá como guía digital para transformar el edificio en una construcción descarbonizada y circular bajo el nuevo marco de sostenibilidad ambiental.

5.4.5/ PASAPORTE DE RENOVACIÓN (PR)

El Pasaporte de Renovación es el documento más reciente y, junto con el LEE, el más orientado al futuro de todos los que hemos visto. Si el resto de los documentos indican cómo está el edificio, el Pasaporte nos dice por dónde empezar y cómo llegar hasta el final: es una **hoja de ruta personalizada para transformar nuestro edificio** en una construcción descarbonizada y **eficiente** antes de 2050, organizada en etapas que podemos ir abordando a nuestro ritmo.

Qué contiene el Pasaporte de Renovación

El Pasaporte establece las **etapas de mejora del edificio en el orden óptimo**, y para cada una de ellas detalla: qué obras hay que hacer y con qué materiales o sistemas, cuánta energía se ahorrará y qué bajará la factura, qué reducción de emisiones se conseguirá, qué letra del certificado energético se alcanzará al terminar esa fase, y qué financiación y ayudas están disponibles para costearla. También incluye información sobre la calidad del aire interior, la adaptación al cambio climático y la circularidad de los materiales empleados.

Al planificar las obras en la **secuencia correcta**, el Pasaporte evita un error habitual y caro: ejecutar una mejora que después obligue a deshacer parte del trabajo ya hecho. Por ejemplo, cambiar las ventanas antes de aislar la fachada puede significar tener que repasar los marcos al terminar. La hoja de ruta previene ese tipo de sobrecoste.

¿Es obligatorio?

Más que una obligación, es la llave para recibir las ayudas. El nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 pide que vuestro edificio tenga el Libro del Edificio Existente (LEE) para daros la subvención. Este Pasaporte es, en realidad, una parte fundamental de ese Libro (su Bloque II), por lo que al pedir el Libro ya estaréis cumpliendo con este requisito para que no se os escape el dinero público.



Quién lo elabora y cómo se obtiene

Lo redacta y firma un/a técnico/a cualificado/a —habitualmente un/a arquitecto/a— que ha de realizar una visita al edificio. Podéis pedirle que lo elabore a la vez que el Certificado de Eficiencia Energética, ya que ambos documentos comparten mucha información y obtenerlos juntos os ahorrará tiempo y dinero. En ese caso, el Pasaporte sustituye a las recomendaciones de mejora que normalmente acompañan al certificado.

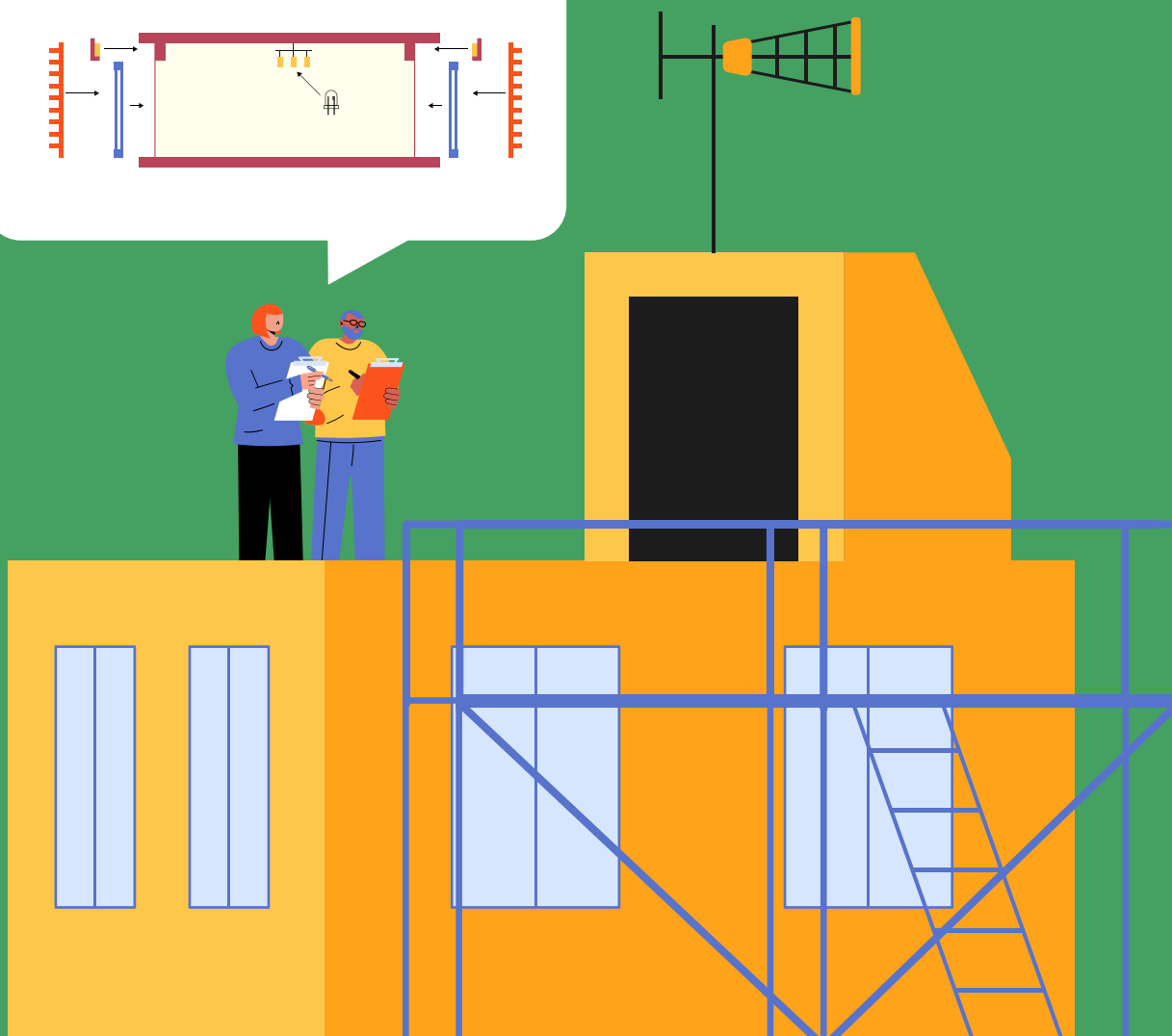
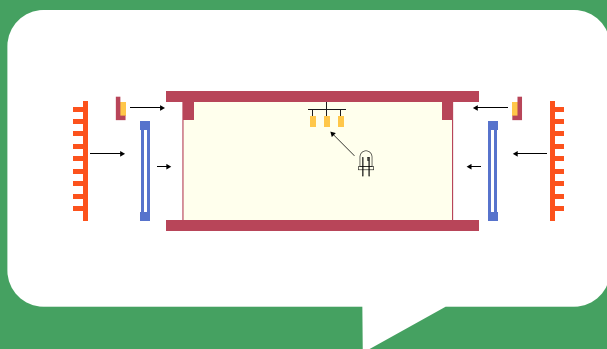
Una vez expedido, el/la técnico/a debería ofrecer os una entrevista para explicar os las medidas más adecuadas a vuestra situación y responder vuestras dudas. El documento existirá en formato digital, preparado para imprimir y consultar cuando lo necesitéis.

Por qué merece la pena obtenerlo

Más allá del acceso a las ayudas, el Pasaporte tiene un valor práctico real para la comunidad de propietarios/as: os permite tomar decisiones informadas, negociar mejor con los profesionales, repartir el esfuerzo económico entre varias fases y saber, en cada momento, en qué punto del proceso estáis y cuánto queda por hacer. También puede facilitar la obtención de préstamos o hipotecas verdes para financiar las obras, y mejora el valor del edificio de cara a una venta o alquiler.

El momento ideal para pedirlo es coincidiendo con la elaboración del LEE o con la renovación del Certificado de Eficiencia Energética: así aprovecháis al máximo la visita del/la técnico/a y reducís costes.

6/ REHABILITAR PASO A PASO



Vamos a ver cuáles son los **10 pasos que nos van a guiar en el desarrollo de un proyecto de rehabilitación global**, para ver luego los agentes que van a intervenir a lo largo del proceso. Terminaremos con dos aspectos que preocupan a las comunidades de forma específica: los **acuerdos necesarios y el coste**.

6.1/ REHABILITAR EN 10 PASOS

Para hacer accesible todo este proceso, se propone un **plan de 10 etapas** para que la comunidad de propietarios tenga claro qué pasos dar para llevar a cabo una obra de rehabilitación integral.

Tener esta hoja de ruta clara va a permitir a tu comunidad de propietarios:

- ➔ Tener una **visión completa del proceso**, para saber desde el principio lo que queda por delante y qué punto estamos conforme damos pasos.
- ➔ **Planificar las etapas**, decidiendo si se quiere **dividir** en el tiempo las fases, pero siempre **sin perder la visión integral**.
- ➔ Conocer cuándo y con qué **profesionales** hay que contar **en cada momento**.
- ➔ Tener claros los **trámites y documentos**.

01



EL DETONANTE DE LA REHABILITACIÓN

Una ITE desfavorable, **derramas** inesperadas, **facturas** de calefacción excesivas, problemas de **accesibilidad**... Cualquier situación de este tipo puede ser el **punto de partida para rehabilitar**.

02



QUERÉIS SABER MÁS. PRIMER CONTACTO CON EL/LA ARQUITECTO/A.

Acordáis hacer un **chequeo general del edificio**. Si no conocéis a ningún arquitecto/a, preguntad en las **Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos**.

03



ENCARGO DE DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS: EL CAMINO HACIA EL PROYECTO

Tras plantear con la administración de fincas y el/la arquitecto/a vuestras necesidades, os orientarán sobre los pasos a seguir: de un diagnóstico global del edificio que permita desarrollar una memoria de actuaciones para, finalmente, redactar el proyecto.

04



PREPARACIÓN DE DOCUMENTOS

El equipo técnico **desarrollará el documento** encargado (diagnóstico, memoria de actuaciones o proyecto), os lo **presentarán y explicarán** lo que veáis necesario. Es el **momento de planificar** si se quiere ejecutar de una vez o por fases.

05



DISEÑO DE LA FINANCIACIÓN: AYUDAS, CRÉDITOS, AHORRO Y OTRAS

Es conveniente comenzar con el diseño de la financiación, **valorando los gastos y el ahorro** disponible, estudiar **créditos** y **ayudas generales y para casos de vulnerabilidad** y, en su caso, solicitarlas.

Podéis resolver dudas en las **Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos**.

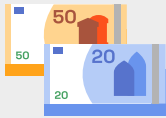
06



COMPARACIÓN DE PRESUPUESTOS Y SELECCIÓN DE CONSTRUCTORA

Con las mediciones del proyecto, se recomienda **solicitar presupuesto** a, como mínimo, **tres constructoras**. La administración de fincas y el/la **arquitecto/a** os **ayudarán a compararlos y escoger** la que más os interese.

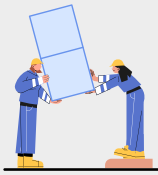
07



CONCESIÓN DE AYUDAS. (EN CASO DE SOLICITAR AYUDAS)

En caso de haber solicitado ayudas, llegará el momento de la **concesión**. En algunas convocatorias es posible **recibir parte de la ayuda por anticipado**. ¡Prestad atención a los trámites y tiempos para solicitarlo!

08



EJECUCIÓN. COMISIÓN DE OBRAS Y SEGUIMIENTO

¡Es la hora de pasar a la acción y ver cómo vuestro **edificio va mejorando**! Habrá **reuniones periódicas de una comisión de obras** formada por propietarios/as y el equipo técnico, como mínimo, aunque también pueden formar parte la administración de fincas y la empresa constructora.

09



ENTREGA DE LA OBRA, PAGOS Y JUSTIFICACIONES

Generalmente, se realizarán los **pagos tras las certificaciones** de obra realizadas, siempre **mediante transferencia bancaria** y solicitando el **justificante** de pago.

También habrá que realizar la justificación de las ayudas, en su caso.

10



MANTENIMIENTO POSTERIOR

Para que todo el esfuerzo realizado y el **resultado** obtenido **no se deteriore**. Es nuestra responsabilidad conocer y aplicar **un buen mantenimiento** posterior a la entrega de la obra, contando con profesionales cualificados.



1/ EL DETONANTE DE LA REHABILITACIÓN

Existen muchos detonantes de una rehabilitación: Problemas que arreglar, obligaciones de inspecciones y normativas, surge una necesidad...

“Tuvimos que arreglar la fachada porque hay desprendimientos y en el tejado hay filtraciones. El edificio empieza a tener problemas continuamente porque ya tiene unos años.”

“Pagamos mucha calefacción. El edificio es de antes de 1980 y nos han dicho que entonces no tiene aislamiento. La verdad es que no hay forma de calentarlo.”

Cualquiera de estos ejemplos puede ser el punto de partida para ver la oportunidad de un análisis global: **“¿por qué no aprovechar para hacer un chequeo general al edificio para conocer TODO lo que necesita y poder planificarlo? Dejaremos de llevarnos sustos con derramas inesperadas, podremos hacer las obras en distintas fases y evitaremos soluciones parciales que puedan perjudicar otros aspectos del edificio u obras futuras.”**

Cuando surge un interés o una preocupación de este tipo, es el momento de contactar con un/a profesional que nos acompañe en el proceso.

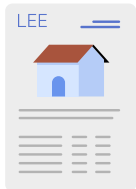


2/ QUERÉIS SABER MÁS.

PRIMER CONTACTO CON EL/LA ARQUITECTO/A

En una reunión de comunidad, podéis aprobar la necesidad de hacer un chequeo general del edificio contratando a un/a arquitecto/a. Si no conocéis a ninguno/a, podéis encontrarlos a través de las Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos (consulta el punto 7 de este manual).

Tras este primer contacto, llegará el momento de formalizar un compromiso para que trabaje con la comunidad.



3/ ENCARGO DE DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS: LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE Y/O PROYECTO

Llega el momento de realizar un encargo. En una reunión de la comunidad, y tras plantear de forma muy general con la administración de fincas y el/la arquitecto/a vuestras necesidades y las del edificio, os orientarán en la definición de pasos para comenzar el proceso.

Las opciones suelen ser el encargo del Libro del Edificio Existente o del Proyecto, dependiendo en qué punto de avance y decisión estéis.

¡OJO!

hasta que no se haga el encargo y se realice el proyecto, no es posible contar con una estimación afinada del alcance de las obras y el presupuesto.

Veamos en qué condiciones encargar cada uno:

➔ 3A/ OPCIÓN LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (LEE): DIAGNÓSTICO Y ESTUDIO DE POSIBILIDADES

El Libro del Edificio Existente nos mostrará las distintas opciones de intervención, las ayudas posibles y nos ayudará a tomar decisiones. Si lo que necesitáis es un estudio previo antes de lanzaros al proyecto, encargad el LEE.

Además, incluye apartados sobre el uso y el mantenimiento, y pequeñas acciones que apenas requieren inversión para mejorar vuestro edificio.

➔ 3B/ OPCIÓN PROYECTO: NECESIDADES Y ACTUACIONES CONOCIDAS

Cuando se tengan más o menos claras las obras a realizar, podéis encargar directamente el proyecto.

El proyecto será ya vuestra guía de actuaciones, será posible realizarlo por fases o de una vez, estudiar la financiación y ayudas y pedir presupuestos.

Sólo cuando el proyecto esté redactado se podrán conocer los costes reales.



4/ PREPARACIÓN DE DOCUMENTOS.

BÚSQUEDA Y SOLICITUD AYUDAS PARA DESARROLLO DE DOCUMENTOS

El equipo técnico desarrollará el documento encargado (LEE o proyecto), os lo presentarán y explicarán lo que veáis necesario. Podéis preguntar, por ejemplo, por las posibles afecciones del proyecto de reforma de edificio a vuestra vivienda, como el cambio de la posición de aires acondicionados o tendederos.

Se buscarán y solicitarán, en su caso, ayudas para la elaboración de estos documentos. Tanto la administración de fincas como el equipo técnico os pueden ayudar y es posible encargarles su gestión.

Con las actuaciones definidas, ya es el momento de planificar si se quiere ejecutar completo en una única obra o si se prefiere abordar por fases.

Cuando estéis convencidos de ejecutar el proyecto, puede ser interesante iniciar la tramitación de licencia. La concesión de una licencia puede tardar desde algunas semanas hasta muchos meses, según municipios. Podéis consultar al arquitecto/a si merece la pena empezar con este trámite. Tened en cuenta que supondrá un desembolso de en torno al 5% del presupuesto del proyecto (4% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM)+ tasas).



5/ DISEÑO DE LA FINANCIACIÓN: AYUDAS, CRÉDITOS, AHORRO Y OTRAS

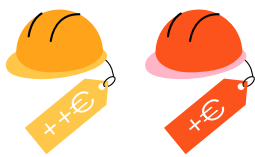
El estudio de la financiación incluye la valoración de los gastos y del ahorro, la búsqueda de crédito y la posibilidad de solicitar ayudas. Tened en cuenta que pueden existir **ayudas adicionales para casos de vulnerabilidad**.

Puede ocurrir que se seleccione la empresa constructora antes (paso 6), lo que nos permitirá saber el precio ajustado e incluso valorar sus posibilidades de financiación. Sin embargo, debido a la importancia e interés de la comunidad por saber lo que van a pagar, es posible comenzar a realizar estas previsiones, aunque no se conozca el coste preciso de las obras, ya que se puede estimar con bastante aproximación para estos efectos.

La administración de fincas puede preparar un Flujo de Caja de todo el proceso, en el que se vea cuándo hay que prever pagos y cuando hay posibles ingresos (ayudas, aportaciones vecinales, etc)

No siempre será necesario pedir el crédito por el coste total de todas las actuaciones, pues nunca es necesario disponer de esa cantidad si hay previsiones de ingresos a lo largo del proceso, como pueden ser las ayudas.

Podéis resolver dudas sobre las ayudas en las Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos o de administraciones públicas.



6/ COMPARACIÓN DE PRESUPUESTOS Y SELECCIÓN DE CONSTRUCTORA PARA LA OBRA.

Con las mediciones del proyecto, podréis solicitar presupuesto a varias constructoras (se recomienda al menos, a tres). Después, la administración de fincas y, principalmente, **el/la arquitecto/a os ayudarán a compararlos y escoger** la empresa constructora que más os interese. Hay varios factores a valorar, no sólo el económico: experiencia en este tipo de obras, posibilidad de financiación, presupuesto, plazos... por lo que es importante contar con un buen asesoramiento independiente.

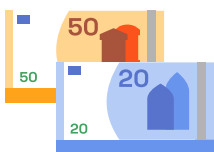
Tendréis que firmar un contrato de obras con la empresa de reformas. En él, el presidente/a será el representante de la comunidad, la comunidad pasará a ser la promotora de la obra y la empresa de reformas la contratista.

Algunos aspectos a prestar atención dentro del contrato son:

- ➡ Presupuesto.
- ➡ Plazos.
- ➡ Forma de realizar los pagos. Siempre a través de entidad bancaria y con factura. Revisar si se tiene que realizar algún anticipo y la periodicidad de las certificaciones.
- ➡ Forma de gestionar los posibles cambios durante la obra
- ➡ Penalizaciones por incumplimiento

También hay que pedir información sobre las molestias durante la ejecución: si va a ser necesario el uso de una escalera provisional durante las obras, si vais a tener que dejar acceso a vuestra vivienda para ejecutar alguna parte o si vais a tener que abandonar vuestra casa algunos días.

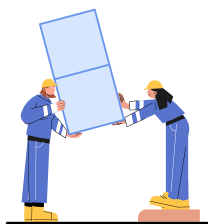
Es el momento de solicitar la licencia, si no se ha hecho todavía, y diseñar la financiación.



7/ CONCESIÓN DE AYUDAS. POSIBLES ANTICIPOS (EN CASO DE SOLICITAR AYUDAS)

En el caso de haber solicitado ayudas, llegará el momento de la concesión, que os llegará por escrito.

En algunas **convocatorias anticipan un porcentaje de la ayuda**. Prestad atención a cómo solicitarlo.



8/ EJECUCIÓN. COMISIÓN DE OBRAS Y SEGUIMIENTO

Llega el momento de empezar la obra. Durante la ejecución, participarán los siguientes agentes:

- ➔ La **dirección de obra**. Formada por un/a arquitecto y, dependiendo de los trabajos, un arquitecto/a técnico/a. Es el equipo técnico encargado de controlar que la obra se ejecute correctamente y siguiendo el proyecto aprobado por la comunidad. Realizará visitas de obra periódicas para hacerlo y todas las decisiones de obra tienen que pasar por ella.
- ➔ El/la **contratista**. empresa de reformas o construcción, constructora. Es quien realmente ejecuta la obra.
- ➔ La **promotora**, que es la comunidad de propietarios.

Constituir una **comisión de obras** es importante para que tengáis una información clara y podáis comunicaros de forma ordenada con la empresa constructora. Fijad reuniones periódicas de comisión de obras formada por propietarios/as y el equipo técnico, como mínimo, aunque también pueden formar parte la administración de fincas y la empresa constructora.

A lo largo de la obra, se realizarán certificaciones periódicas de lo que se va realizando. En principio, irán corroborando lo que se recoge en las mediciones de proyecto, que son las que se utilizan para que nos den presupuestos.

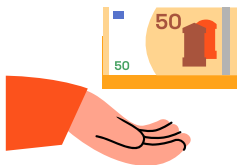
¿Qué son las certificaciones y por qué pueden variar el presupuesto de la obra?

Nos encontramos las mediciones en el proyecto y es lo que utilizan las constructoras para darnos un presupuesto.

Las mediciones son el cálculo de cada uno de los trabajos (que se llaman “partidas”), los materiales y la cantidad de materiales que se necesitan para hacer la obra. La empresa da precio de cada una de esas mediciones y transforma las mediciones en presupuesto.

Durante la ejecución, pueden darse cambios en estas mediciones porque se decide variar la dimensión de un trabajo o incluso incluir o eliminar partidas. Por ejemplo, en proyecto se aislaban todas las fachadas y en obra se decide intervenir sólo en una. También pueden darse errores en la medición.

Las mediciones reales de lo que se va ejecutando se recogen en las **certificaciones** que, precisamente, hacen eso: certificar la cantidad de trabajos y material realmente ejecutada.



9/ ENTREGA DE LA OBRA, PAGOS Y JUSTIFICACIONES

Generalmente, se realizará el pago tras las certificaciones de obra realizadas, que pueden ser mensuales, o según la periodicidad que hayamos acordado con la empresa constructora, el equipo técnico y la administración de fincas, en su caso.

Los pagos siempre se han de realizar **mediante transferencia bancaria** y solicitando el justificante de pago. Es importante llevar bien organizadas estas cuentas, sobre todo si se ha solicitado una ayuda o una desgravación fiscal.

Compartimos un ejemplo de organización de pagos de forma mensual:

- ➔ La empresa constructora (contratista) enviará en los últimos días de mes a la comunidad y al equipo técnico (dirección de obra) una certificación firmada de la obra ejecutada hasta el momento, distinguiendo la ejecutada en este último mes. Una vez revisada, será firmada también por el equipo técnico y el presidente/a de la comunidad. La empresa genera una factura y la comunidad realiza transferencia bancaria.
- ➔ También nos hará factura el equipo técnico, según hayamos acordado con ellos, el pago de la dirección de obra dividida en los meses que va a durar las obra.

Y, por último, pueden existir pagos de gastos específicos a la administración de fincas u otros profesionales.

También habrá que realizar la justificación de las ayudas, en caso de contar con una concesión. Es posible que para cobrar la totalidad de las ayudas tengas que presentar la documentación de justificación.



10/ MANTENIMIENTO POSTERIOR

Este último paso es fundamental para que todo el esfuerzo realizado y el resultado obtenido no se deteriore. Es nuestra responsabilidad conocer y aplicar un buen mantenimiento posterior a la entrega de la obra. Es importante contar con profesionales cualificados para que nos orienten y lo realicen.

Lo ideal es que se aproveche el impulso de las obras y el conocimiento del arquitecto/a que ha intervenido en la actuación para elaborar un Plan de Mantenimiento preventivo y correctivo.

6.2/ AGENTES QUE INTERVIENEN EN UN PROCESO DE REHABILITACIÓN:

Existen diversos agentes que hacen posible un proceso de rehabilitación y de su responsabilidad y compromiso depende, en gran parte, el éxito de esta. Analizaremos qué papel juega cada uno en el proceso:

- ➔ La vecindad y la comunidad de propietarios
- ➔ La administración de fincas
- ➔ El equipo técnico coordinado por un/a arquitecto/a
- ➔ La empresa de reformas o empresa constructora



6.2.1/ LA VECINDAD Y LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Todas las personas propietarias y habitantes de un edificio pueden influir positivamente en que una obra de rehabilitación salga bien. Un proceso de este tipo va seguro a afectar a la vida diaria de todas ellas, generando incomodidades, gastos y otras alteraciones. Es importante aportar colaboración, disponibilidad y comprensión para lograr que este complicado proceso se ejecute en el menor tiempo posible y con los mejores resultados.

Para ello, es fundamental que exista confianza, tanto entre vecinos y vecinas, como con todos los profesionales que participan en el proceso: la administración de fincas, el equipo técnico y la empresa constructora.

EL PAPEL DEL PRESIDENTE/A

Una de las funciones del presidente de una comunidad de vecinos es la de representar a la comunidad, por lo que será el/la representante en los distintos documentos necesarios para desarrollar una rehabilitación: firma de contratos, solicitud de préstamo, firma de certificaciones de obra, autorización de pagos, solicitud de ayudas...

Funciones del presidente de una comunidad en una obra de rehabilitación:

- ➔ Representación legal de la comunidad en la firma de contratos, solicitud de préstamo, aceptación de certificaciones de obra y solicitud de ayudas.
- ➔ Representación de la comunidad en obras y servicios.
- ➔ Autorizar el pago a los proveedores (en especial a aquellos que no estén domiciliados): equipo técnico, empresa de construcción.
- ➔ Exigir el pago de deudas para el pago de las facturas a lo largo de obra.
- ➔ Convocar Juntas de propietarios necesarias para tomar decisiones y presidirlas.
- ➔ Ejercer de administrador y secretario, si no está separado en los estatutos o se decide que lo ejerza otra persona en una junta de propietarios (reunión de comunidad)

En relación con una obra de rehabilitación, es importante recordar la importancia de un administrador de fincas para realizar las funciones de administración y secretaría de forma profesional para que, además, sea un apoyo para la presidencia de la comunidad.

LA COMISIÓN DE OBRAS

Es de gran apoyo en este tipo de procesos detectar a las personas con más iniciativa dentro de la comunidad de propietarios. Podemos establecer con ellas una comisión de obras encargada de la comunicación entre la vecindad y el equipo técnico. Nos ayudarán a que exista una transmisión de mensajes y decisiones “ordenada” en el proceso, evitando así malentendidos. La comisión tiene comunicación directa con el equipo técnico (información periódica del estado de las obras) y es la intermediaria entre éste y el resto de la comunidad. Permite agilizar la toma de algunas decisiones en el proceso de las obras.

En cualquier caso, no es recomendable dar indicaciones directamente a la empresa constructora sin que sean supervisados por el equipo técnico, ya que es quien tiene la visión global del proceso y controla que la ejecución se realice conforme al proyecto aprobado o se encargará de modificarlo, si fuera necesario, con los cambios introducidos durante las obras.



CASOS DE MOROSIDAD

Resulta imprescindible tener en cuenta los niveles de morosidad de una comunidad de propietarios antes de hacer una rehabilitación integral, y contar con una información clara de los costes para cada propietario (para lo que necesitaremos un proyecto elaborado por un equipo técnico).

Puede ser **desaconsejable plantear una importante inversión de rehabilitación en un edificio el que el nivel de morosidad de la comunidad de propietarios sea importante**. Por otro lado, para solicitar un préstamo, puede ser que nos requieran la situación actual e histórica de morosidad, por lo que serán las entidades financieras las que valorarán si es adecuado financiar a tu comunidad o no.

Aparte de estas consideraciones, la morosidad en el pago de las cuotas generadas en un proceso de rehabilitación se trata exactamente igual que el resto de morosidad comunitaria, esto es:

¿Qué hacemos si en nuestro edificio hay personas morosas?

Las causas de la morosidad de un propietario/a pueden ser muy distintas: falta de recursos por contar con una renta baja y vulnerabilidad económica (en estos casos puede haber subvenciones específicas para ello), el impago premeditado como medida de presión comunitaria, el mero despiste, el desacuerdo expreso con la cantidad de la deuda, ... no todos los casos son iguales, y es posible que, con una mediación adecuada, se alcance una fórmula en la que esta persona pueda afrontar los gastos, quizás, con algo más de tiempo.

También puede darse el caso de que alguna persona sufra un cambio en su situación económica a lo largo del proceso. Hay que intentar ser comprensivos con estos casos también para encontrar soluciones que no paralicen la obra.

Por último, hay que tener en cuenta que, generalmente, existen ayudas especiales para casos de vulnerabilidad y que el coste de su parte de la rehabilitación puede ser cubierta incluso en su totalidad.

- 1/ Primeras gestiones amistosas de cobro.
- 2/ Aprobación por la junta de propietarios de la liquidación y reclamación por vía judicial de la deuda.
- 3/ Notificación fehaciente al deudor del acuerdo de junta.
- 4/ Inicio de la reclamación judicial (procedimiento monitorio)

Si tenéis administración de fincas, será ella la encargada de realizar estas gestiones.

6.2.2/ LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Las obligaciones de la administración de fincas en comunidades de propietarios, en relación con la gestión del estado del edificio son:

- 1/ Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios;
- 2/ Preparar el plan de gastos e ingresos;
- 3/ Atender a la conservación del edificio;
- 4/ Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros;
- 5/ Actuar, en su caso, como secretario de la Junta, custodiando la documentación; y
- 6/ Todas las demás atribuciones que se aprueben en Junta

Algunas tareas se suman al trabajo convencional de administración de fincas. Por tanto, dichas acciones deben diferenciarse de las tareas corrientes de administrador y valorar su coste que, además, suele ser un coste subvencionable cuando se piden ayudas.

Lo ideal es que la administración de fincas trabaje junto con el equipo técnico de forma coordinada, velando por el buen desarrollo de todos los pasos del proceso de rehabilitación: reuniones, decisiones sobre el proyecto, solicitud de ayudas públicas y tramitación electrónica, búsqueda de financiación privada, coordinación (junto con el equipo técnico) en la contratación de las obras, gestión de la documentación para la justificación de las ayudas...etc.

Una comunidad puede no disponer de una administración de fincas cuando inicia un proceso de rehabilitación, pero es muy recomendable, sobre todo si se van a solicitar ayudas. Incluso podemos contratar el servicio de administración, sólo para el proceso de obra. Para encontrar profesionales podéis dirigiros al colegio profesional de administradores de fincas de vuestra provincia.

6.2.3/ EL EQUIPO TÉCNICO COORDINADO POR UN/A ARQUITECTO/A

Las funciones que puede desarrollar un equipo técnico pueden ser muchas. Nombramos las principales:

- 1/ Redactar el Libro del Edificio Existente (vimos este documento en el capítulo 5.4)
- 2/ Elaborar Certificados de Eficiencia Energética
- 3/ Diagnosticar las necesidades del edificio y redactar en un Proyecto las soluciones
- 4/ Apoyar para la elección y la comparación de presupuestos de distintas empresas de reformas o constructoras
- 5/ Realizar la Dirección de Obra, velando por la correcta ejecución.
- 6/ Preparar la documentación técnica para solicitar ayudas o incluso gestionar toda la solicitud, actuando como agente rehabilitador.
- 7/ Realizar ITEs o IEE (vimos estos documentos en el capítulo 5.4)

Hemos de saber lo que necesitamos del equipo técnico o directamente de un profesional de la arquitectura para contratar con él los servicios específicos. En el punto 6.1 se aclaran los pasos de una rehabilitación y realizar cada contratación.

En función de la envergadura de la obra (actuaciones: eficiencia energética, accesibilidad, conservación, actualización de la instalación eléctrica, estructura, con ampliación de superficie construida...etc.), una comunidad de propietarios que quiera realizar unas obras de rehabilitación tendrá que contratar a un determinado equipo técnico, que generalmente se encuentra coordinado por un/a arquitecto/a. Esto ocurre en las **rehabilitaciones integrales**, para redactar el Proyecto y realizar la Dirección de Obra. En este tipo de obra es muy importante contar con un profesional que coordine y tenga una visión global del edificio.

6.2.4/ LA EMPRESA DE REFORMAS O EMPRESA CONSTRUCTORA

La empresa de reformas, empresa de construcción o simplemente la constructora, es la encargada de ejecutar las obras. Una vez firmemos con ella un contrato, recibe el nombre de **contratista** y la comunidad de propietarios pasa a ser la **promotora**.

¡OJO!

Es habitual que la comunidad, por intentar ahorrar o por desconocimiento, pida un presupuesto a una empresa de reformas o constructoras sin contar con un proyecto básico, directamente explicando lo que se quiere hacer. La función de la empresa constructora no es esta. Nos estamos saltando el paso más importante, que es contar con un diagnóstico y estudio de soluciones, que es lo que se refleja en el proyecto y evita tener problemas en el futuro por no haber tenido en cuenta determinados trabajos, lo que hace que los presupuestos se disparen.

Es imprescindible contar con un proyecto previo y que incluya las mediciones de cada uno de los trabajos a realizar. Sólo entonces es posible que contemos con un presupuesto afinado desde la empresa de construcción o reformas.

En una rehabilitación integral, una vez desarrollado el Proyecto de rehabilitación, la comunidad de propietarios presentará las mediciones de materiales y trabajos que se incluyen en el proyecto a varias empresas constructoras. De esta forma, contaremos con distintos presupuestos de los trabajos y podremos comparar para elegir a la contratista que más nos interese.

Para buscar empresas constructoras, tened en cuenta su experiencia y la composición de los equipos profesionales (albañiles, electricistas, fontaneros...) en trabajos similares. Podéis preguntar a vecinos de otros edificios que hayan hecho rehabilitaciones integrales, buscar en internet, pedir referencias a las empresas de otras obras que hayan realizado y visitarlas...

Una vez que tengáis los presupuestos, es importante que reviséis bien todo el contenido para compararlos, y no sólo el precio final, ya que pueden incluir trabajos diferentes. La administración de fincas, con el apoyo del arquitecto/a, os ayudará a realizar esta comparación. Es recomendable valorar su experiencia, el detalle del presupuesto, los plazos, las condiciones de pago, la seriedad, la confianza que os den... además del coste, y que éste no se convierta en el único criterio para decidir.

Recordad que sois la comunidad de propietarios quienes estáis firmando el contrato (representados por el/la presidente/a) con la empresa constructora, así que debéis tomaros el tiempo necesario para revisar, preguntar y decidir.

6.3/ ACUERDOS NECESARIOS PARA REALIZAR OBRAS

A continuación recogemos el régimen de acuerdos que necesita cada tipo de obra. Las obras de conservación son las únicas que el presidente o presidenta puede encargar directamente, sin necesitar acuerdo expreso de la junta de propietarios; las de eficiencia energética y las de supresión de barreras arquitectónicas sí requieren votación, con los quórumos que se detallan a continuación.

Existen algunas excepciones en casos de afección patrimonial o de ser inviable técnica o económicamente. Vuestro asesoramiento técnico os guiará en estos casos.

6.3.1/ OBRAS DE CONSERVACIÓN

Entre las obras de conservación, no precisaran acuerdo expreso de la comunidad y el Presidente podrá encargarlas directamente, las necesarias para el cumplimiento del deber de conservación, incluyendo, en todo caso, las obras de reparación de elementos que afecten a la seguridad, a la habitabilidad y a la accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato.

6.3.2/ MEJORAS DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

La Ley de Propiedad Horizontal plantea dos casos:

- 1/ Se aprueban las obras de mejora de la eficiencia energética del edificio por 3/5 de propietarios que representan, al menos, 3/5 de las cuotas. (Artículo 17.3 y 10.3).

Si se aprueba con este quorum, todos los propietarios del inmueble (incluso los que se opusieron) están obligados al pago de los gastos

- 2/ Para aplicar una **mayoría simple** (Artículo 17.2), es necesario que el importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

6.3.3/ ACTUACIONES DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La Ley de Propiedad Horizontal plantea dos casos:

- 1/ **Se aprueba la instalación del ascensor por mayoría** (Artículo 17.2).

Para la aprobación de obras o servicios comunes para supresión de barreras arquitectónicas, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la **mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.**

Si se aprueba con este quorum, todos los propietarios del inmueble (incluso los que se opusieron) están obligados al pago de los gastos del ascensor.

- 2/ **Solicita la instalación del ascensor un propietario en cuya vivienda vive una persona mayor de 70 años o discapacitada.** (Artículo 10.1), En este caso será obligatoria la instalación del ascensor siempre que el importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, salvo que el solicitante asuma el resto del coste de la instalación.

6.4/ COSTES: ¿CUÁNTO VOY A PAGAR AL MES?

Al final, uno de los aspectos que más **preocupa** es cuál va a ser el **coste que tendré que asumir cada mes**. En él, influyen factores como el ahorro personal, las condiciones del crédito solicitado, la recepción de ayudas y la existencia de desgravaciones fiscales.

Pero es importante ver más allá y comprender que **la rehabilitación es una inversión** que aumenta el valor de nuestra propiedad y **no un gasto**: con la intervención de rehabilitación se consigue un **ahorro energético** y, por lo tanto, económico, además de que el inmueble se **revaloriza y evita su obsolescencia prematura**.

Adaptar nuestro edificio a las necesidades y requerimientos actuales tiene un coste que nos puede parecer elevado y, además, requiere de la toma de **decisiones importantes en la comunidad**. Sin embargo, se trata de invertir en uno de los bienes más importantes a lo largo de una vida: nuestro hogar.

Como vemos, la inversión merece la pena y, además, existen muchas fórmulas para financiarla. Cada caso es diferente y hemos de ver cómo combinar nuestras posibilidades para costear la inversión. Vamos a ver algunas de ellas.

Y, ¿CÓMO PAGAMOS TODO ESTO?



RECURSOS PROPIOS (DINERO QUE PONE EL PARTICULAR)

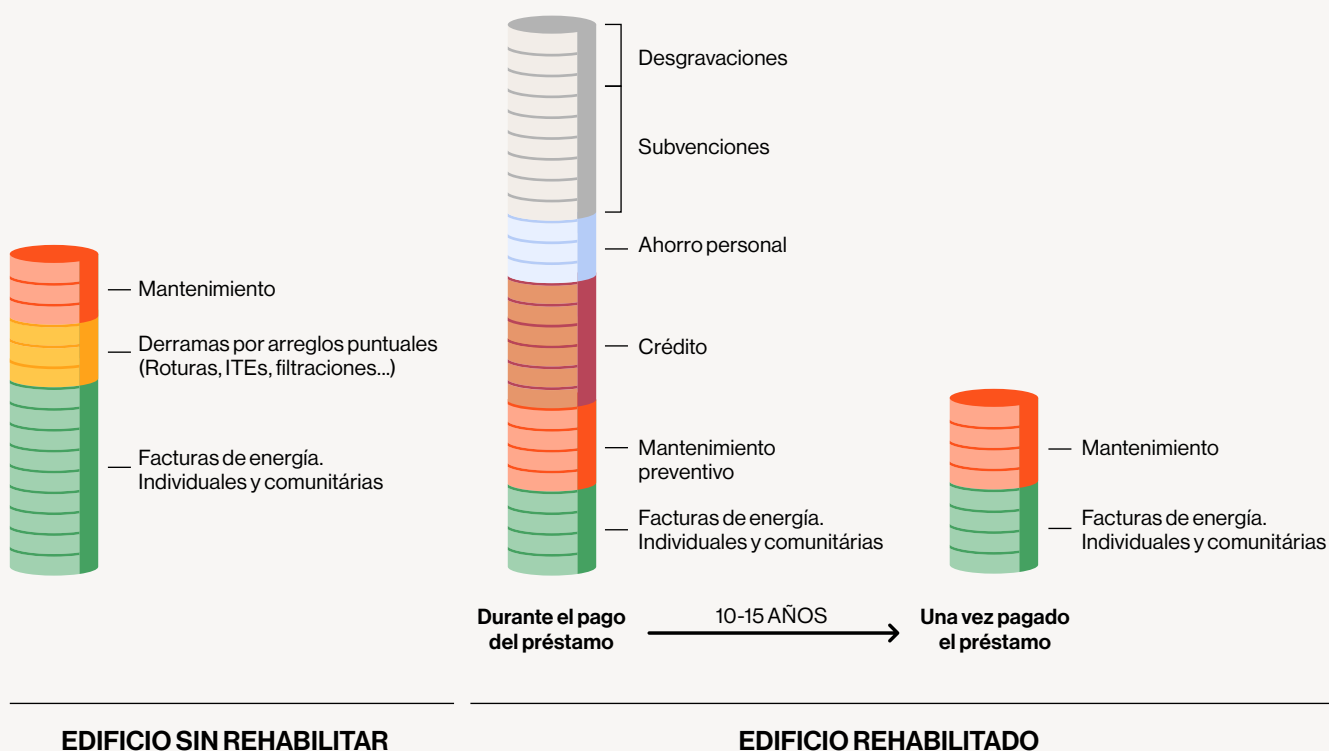
Ahorros
Financiación personal
Préstamo familiar

AYUDAS Y DESGRAVACIONES FISCALES

Subvención
Exención o desgravación fiscal sobre el IRPF
Otras exenciones fiscales: ICIO, IBI, IVA...

FINANCIACIÓN EXTERNA. DINERO PRESTADO QUE HAY QUE DEVOLVER EN UN PLAZO DETERMINADO Y A UN INTERÉS DADO:

Financiación a la comunidad de propietarios
Financiación realizada por empresas implicadas, como las constructoras o de ascensores
Financiación asociada a los ahorros energéticos: Empresas de Servicios Energéticos (ESEs)



6.4.1/ AYUDAS

Las ayudas o subvenciones a fondo perdido pueden provenir de distintas administraciones públicas: ayuntamiento, comunidad autónoma, el Estado u otras, con el objetivo de dignificar el parque ya construido y reducir el consumo energético.

Lo ideal es tener un plan integral de nuestras necesidades —un proyecto global— antes de analizar las fórmulas de financiación y ayudas. Para ello, el Libro del Edificio Existente (LEE) es la herramienta esencial. Dentro de este Libro se incluye vuestra "hoja de ruta" o Plan de Actuaciones, que organiza las mejoras por etapas para que el ahorro de energía sea real. Disponer del LEE es la llave obligatoria para entrar en las ayudas de rehabilitación integral de este Plan Estatal. Con este proyecto en mano, la comunidad podrá identificar las ayudas que mejor se adapten a su situación, y no al revés.

Al consultar las ayudas, es fundamental fijarse en estos puntos que afectan a la cuantía final:

- ➔ **Conceptos subvencionables:** Las obras, los honorarios técnicos y de gestión administrativa de informes y proyectos son normalmente subvencionables hasta un límite. Consultad siempre qué partidas admite cada convocatoria concreta.
- ➔ **Tratamiento del IVA:** En las comunidades de propietarios de uso residencial, el IVA es generalmente subvencionable cuando no sea susceptible de recuperación o compensación. Además, para este tipo de obras suele aplicarse un IVA reducido del 10% (ver apartado 6.4.3).
- ➔ **Costes excluidos:** Por norma general, no son subvencionables las licencias urbanísticas, las tasas municipales ni los gastos financieros de los créditos.
- ➔ **Ayudas por vulnerabilidad:** Para propietarios en situación de vulnerabilidad económica o pobreza energética existen ayudas adicionales que pueden cubrir hasta el 100% del coste de la actuación.

- ➔ **Retirada de amianto:** Si la obra incluye la eliminación de amianto (uralita u otros materiales con amianto), la cuantía máxima de la subvención puede incrementarse significativamente por vivienda o edificio.
- ➔ **Tributación e incentivos fiscales:** Es importante tener en cuenta que el tratamiento fiscal puede variar según el origen de los fondos. Mientras que las ayudas de los anteriores fondos "Next Generation" contaron con una exención específica en el IRPF, las subvenciones del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 se rigen, por norma general, como un ingreso patrimonial en la declaración de la renta. Consultad con un asesor fiscal o con la Oficina de Apoyo a la Rehabilitación si la ayuda que habéis recibido tributa o no antes de presentar la declaración de la renta. Existen además deducciones en el IRPF por la inversión realizada en rehabilitación energética que se explican en el apartado 6.4.2.
- ➔ **Certificados de Ahorro Energético (CAE):** Este sistema permite en teoría a las comunidades recuperar parte de la inversión a través del ahorro energético acreditado. Su aplicación práctica en España está en desarrollo y con disponibilidad todavía limitada. Consultad en vuestra Oficina de Apoyo a la Rehabilitación si es aplicable en vuestro caso y territorio.

Las ayudas raramente cubren la totalidad del coste de las obras. Para la parte que no subvenciona la administración existen préstamos específicos para comunidades de propietarios: créditos bancarios ordinarios, préstamos con aval público o hipotecas verdes. La administración de fincas puede prepararos un flujo de caja que muestre cuándo hay que pagar y cuándo entran los ingresos de las ayudas, para saber exactamente qué financiación adicional necesitáis y cuándo.

6.4.2/ DESGRAVACIONES FISCALES

BONIFICACIONES EN EL PAGO DEL IBI

Algunos ayuntamientos aplican bonificaciones en el IBI por realizar determinadas obras, generalmente relacionadas con la mejora de la eficiencia energética, pero también con la de accesibilidad. Consulta en tu Ayuntamiento o pide asesoría a tu arquitecto/a de confianza.

Es posible que una rehabilitación integral de un edificio aumente el valor catastral de este, y por tanto el IBI.

DEDUCCIONES EN EL IRPF

La exención del IRPF que aplicaba a las ayudas de los fondos "Next Generation" no se extiende automáticamente a todas las convocatorias futuras. En todo caso, cualquier subvención recibida debe restarse de la base de deducción antes de calcular el porcentaje aplicable: solo se deduce la inversión neta que ha salido del bolsillo de la comunidad o del propietario. Consultad con la Oficina de Apoyo a la Rehabilitación (Red OAR) o con un asesor fiscal si la ayuda que habéis recibido tributa o no en el IRPF antes de presentar la declaración de la renta.

Os contamos las deducciones vigentes en el momento de publicar este manual, pero se recomienda consultar en vuestra Oficina de Apoyo a la Rehabilitación más cercana las deducciones vigentes en el momento de hacer vuestra obra:

- A/** Deducción por obras para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de viviendas
- B/** Deducción por obras para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable de viviendas
- C/** Deducción por obras de rehabilitación energética de edificios

Normas comunes a las anteriores deducciones:

- ☞ Son incompatibles entre sí respecto de la misma obra.
- ☞ No son deducibles los pagos para instalación de equipos que utilicen combustibles de origen fósil.
- ☞ El pago de las obras nunca debe hacerse con dinero en efectivo, sino mediante:
 - tarjeta de crédito o débito
 - transferencia bancaria
 - cheque nominativo
 - ingreso en cuentas en entidades de crédito
- ☞ El pago deberá estar dirigido a las personas o entidades que realizan las obras o que expidan los certificados.
- ☞ No es deducible la parte de la vivienda afecta a actividades económicas.
- ☞ Debe cumplirse al menos un requisito, que se acreditan con dos Certificados de Eficiencia Energética expedidos y registrados por técnico competente, antes y después de las obras:
 - Reducir el consumo de energía primaria no renovable al menos un 30%.
 - Mejorar la calificación energética del edificio obteniendo una «A» o «B».

Entre la fecha de expedición del CEE y el inicio de las obras no puede transcurrir más de 2 años

Consultar orientaciones de la AEAT:

<https://sede.agenciatributaria.gob.es> (buscad «deducciones eficiencia energética vivienda») y Guía sobre Desgravaciones Fiscales para Rehabilitación de Viviendas y Edificios Residenciales del CSCAE en cscae.com.

6.4.3/ IVA REDUCIDO

El **IVA reducido del 10%** se puede aplicar a comunidades de propietarios que realicen obras de rehabilitaciones de edificios de viviendas siempre que los materiales queden incorporados a este y no se trate de pagos a profesionales por prestación de servicios. Se considerarán edificios destinados principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50% de la superficie construida se destine a dicha utilización.

Hay que tener en cuenta que la mano de obra de la empresa constructora también puede beneficiarse del tipo reducido cuando el servicio consiste en obras de rehabilitación de viviendas. Lo que generalmente tributa al tipo general (21%) son los honorarios de arquitectos y otros técnicos por redacción de proyectos o dirección facultativa cuando se facturan sin estar incluidos en la ejecución material de la obra. Consultad con vuestra administración de fincas o un asesor fiscal para conocer exactamente qué conceptos de vuestra obra tributan al 10% y cuáles al 21%, ya que esto afectará a los importes finales.

6.5/ LOS RESIDUOS DE LA OBRA: UNA OBLIGACIÓN QUE FORMA PARTE DEL PROYECTO

Cuando se rehabilita un edificio se generan escombros, materiales viejos retirados, embalajes y restos de instalaciones. Todo eso tiene un nombre técnico —**Residuos de Construcción y Demolición, RCD**— y una normativa estricta que regula cómo hay que gestionarlos. No es opcional ni es algo que quede solo en manos de la empresa constructora: es una obligación legal que afecta a vuestra obra y que, además, está directamente vinculada al acceso a las ayudas y subvenciones.

Por qué es importante para vuestra comunidad

La normativa vigente —el Real Decreto 105/2008 y la Ley 7/2022 de Residuos— exige que al menos el 70% en peso de los residuos no peligrosos generados en una obra de rehabilitación se prepare para ser reutilizado, reciclado o valorizado. Ya no vale con tirar todo a un contenedor y olvidarse.

Además, si vuestra obra se financia con alguna de las ayudas del Plan de Rehabilitación —como las que proceden de los fondos europeos— el incumplimiento de los requisitos de gestión de residuos puede suponer la devolución de las subvenciones recibidas. Es, por tanto, un asunto que os afecta económicamente de forma muy directa.

Quién es responsable de qué

La gestión de los residuos se reparte entre distintos agentes de la obra:

El equipo técnico, vuestro/a arquitecto/a, tiene que incluir en el proyecto un Estudio de Gestión de Residuos que identifique qué residuos se van a generar, en qué cantidades estimadas y cómo deben gestionarse. Si la obra no requiere proyecto, será igualmente necesario un documento equivalente que recoja esta planificación. No es un trámite burocrático menor: es la hoja de ruta que guiará la gestión de los escombros durante toda la obra.

La empresa constructora es la responsable de ejecutar el Plan de Gestión de Residuos en obra: separar los residuos por fracciones (madera, metales, cerámica, vidrio, plásticos...), contratar gestores autorizados para su recogida y transporte, y documentar todo el proceso con los albaranes y certificados que acrediten el destino final de cada tipo de residuo.

La comunidad de propietarios, como promotora de la obra, debe exigir que toda esa documentación se entregue al finalizar los trabajos. Guardad siempre estos justificantes: serán imprescindibles para acreditar el cumplimiento ante la administración.

Cómo clasifican los residuos

La Ley 7/2022 obliga a que los residuos no peligrosos se separen en origen, en la propia obra, en al menos estas fracciones: madera, materiales minerales (hormigón, ladrillos, azulejos, piedra), metales, vidrio, plástico y yeso. También deben separarse los elementos que puedan reutilizarse directamente, como tejas, sanitarios o elementos estructurales en buen estado.

Esta separación no es solo medioambiental: reducir la cantidad de residuos que acaban en vertedero y apostar por la reutilización y el reciclaje es parte de la economía circular que persigue la normativa europea, y contribuye a que los materiales de la obra de hoy puedan ser recursos de la obra de mañana.



Un aviso especial: el amianto

Si vuestro edificio tiene más de 20 años, es posible que alguno de sus elementos —fibrocemento en cubiertas o bajantes, aislantes, materiales de construcción de la época— contenga amianto. En ese caso, la normativa es especialmente estricta: el amianto es un residuo peligroso que debe ser retirado obligatoriamente antes de iniciar cualquier obra que afecte a esos elementos, y solo puede hacerlo una empresa legalmente autorizada para ello.

El/la arquitecto/a deberá identificar e inventariar la presencia de amianto en la fase previa a la obra. Si no se ha hecho, pedirlo expresamente antes de firmar ningún contrato de obras.

Qué debéis pedir como comunidad

Antes de comenzar la obra, aseguraos de que el proyecto incluye el Estudio de Gestión de Residuos. En el contrato con la empresa constructora, exigid que se comprometa expresamente a gestionar los residuos conforme a la normativa y a entregaros la documentación acreditativa. Al finalizar la obra, reclamad los certificados de gestión de todos los residuos generados. Sin esa documentación, no podréis justificar el cumplimiento ante la administración ni ante las entidades que os hayan concedido ayudas.

Para resolver dudas sobre cómo verificar que la gestión de residuos de vuestra obra cumple la normativa, se puede realizar la consulta con la Oficina de Apoyo a la Rehabilitación de vuestro Colegio de Arquitectos.

7/

ACOMPañAMIENTO VECINAL: LA RED DE OFICINAS DE APOYO A LA REHABILITACIÓN DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS (RED OAR)



Las Oficinas de Rehabilitación son la mejor forma de **informarse** y de **dar los primeros pasos** a la hora de **emprender un proceso de rehabilitación**.

Para ello, **los Colegios de Arquitectos** han puesto en marcha la **Red de Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación** (Red OAR), un punto de referencia sobre rehabilitación y ayudas abierto al público para informar, resolver dudas y facilitar profesionales.

Es un instrumento al servicio de profesionales, administraciones y del conjunto de la ciudadanía para **facilitar la gestión de las ayudas** y optimizar la ejecución de proyectos con el fin de que el mayor número de personas inicie una rehabilitación y pueda mejorar su calidad de vida.

Desarrollan, entre otras, las siguientes funciones:

- ➔ Informar sobre **rehabilitación**
- ➔ Asesorar sobre las **distintas posibilidades de ayudas**.
- ➔ **Informar y resolver las dudas sobre la documentación** que se tiene que entregar a lo largo del proceso.
- ➔ En algunos casos, también pueden ayudarte **a tramitar ayudas**.
- ➔ Colaborar **con Asociaciones Vecinales** en la realización de **actividades de difusión** de los beneficios de la rehabilitación y las ayudas disponibles.
- ➔ Elaborar **guías y documentos de apoyo** y difusión sobre ayudas, desgravaciones fiscales y cuestiones que afectan a la rehabilitación. En este momento:

Guía ciudadana de impulso a la rehabilitación

Guía para la elaboración del Libro del Edificio Existente / Índice comentado

Guía sobre recomendaciones para la rehabilitación energética en hogares en situación de vulnerabilidad

Guía para la gestión de residuos de construcción en el ámbito de la rehabilitación energética de viviendas

Guía sobre desgravaciones fiscales para rehabilitación de viviendas y edificios residenciales

Guía vecinal de rehabilitación (actualización mayo 2026)

Rehabilitación ciudadana (Propuestas a las Administraciones Públicas)

Descarbonizar las calefacciones centrales en España (Contexto y soluciones para su impulso)

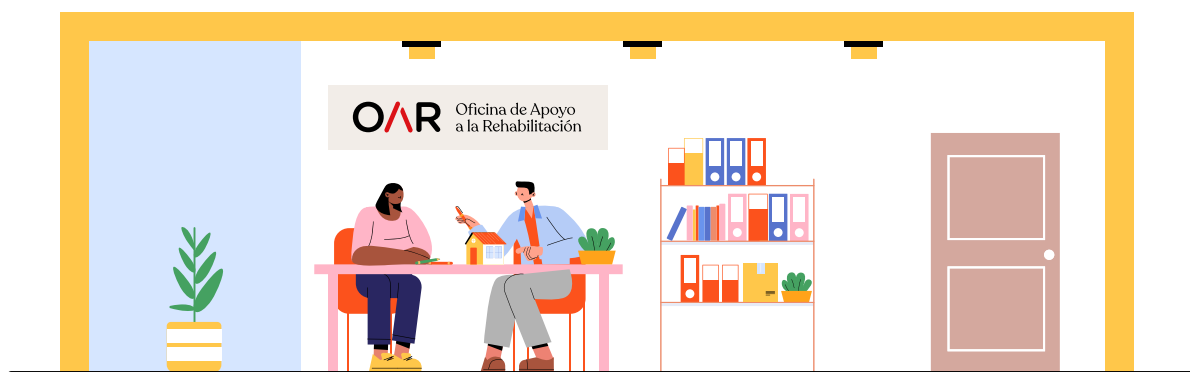
Conoce tu edificio, dale vida a tu barrio (Manual para el taller)

Puedes consultarlas todas las guías en el siguiente enlace:

www.cscae.com/index.php/profesional/red-oar/documentos-y-guias

CONSULTA TODAS LAS GUÍAS





¿En qué puede ayudarme un Colegio Profesional?

Cualquier persona puede dirigirse a los Colegios de Arquitectos para aclarar dudas sobre arquitectura, rehabilitación o urbanismo, buscar un profesional cualificado o resolver algún conflicto relacionado con la profesión.

Ahora, las OAR, son oficinas abiertas al público especializadas en rehabilitación y ayudas.

Si quieres saber más, acércate a la
Oficina de Apoyo a la Rehabilitación del
Colegio de Arquitectos más cercano.

Localízala aquí:

<http://www.cscae.com/redOAR>





CSCAE

Consejo Superior de los
Colegios de Arquitectos de España



CEAV

CONFEDERACIÓN ESTATAL
ASOCIACIONES VECINALES