

CONVENIO DE COLABORACIÓN

SENSEDI - COAFMU

CONVENIO DE COLABORACIÓN SENSEDI - COAFMU

En Murcia, a 5 de Diciembre de 2022

OBJETO DE LA PROPUESTA

El objeto del presente convenio de colaboración es el de potenciar las actuaciones de rehabilitación de los edificios administrados por los colegiados del COAFMU, facilitando tanto la ejecución de los servicios técnicos como la gestión de las ayudas derivadas de los diferentes programas definidos en Real Decreto 853/2021 y/o en las respectivas convocatorias autonómicas.

Las ayudas reguladas en el RD 853/2021 requieren para su disposición de un grado de mejora importante de la eficiencia energética de los inmuebles, por lo que las actuaciones que pretendan ejecutarse en el edificio deben adecuarse a estas mejoras si el promotor (ya sea en este caso comunidad de propietarios o propietario individual) quiere optar a dichas ayudas. Por este motivo, la gestión de expectativas de la propiedad del edificio (las CC.PP. o propietario individual) debe vehicularse de forma clara y transparente desde las fases más tempranas.

Por otro lado, las ayudas estipuladas en el RD 853/2021 se dividen en dos “periodos temporales”: **a) ayudas para la elaboración de la documentación técnica necesaria previa a la ejecución de obras (programa 5 del RD 853/2021), y b) ayudas para la propia ejecución material de obras (programa 3 del RD 853/2021).**

Sensedi se compromete durante la duración de este convenio a divulgar y potenciar entre los colegiados del COAFMU las actuaciones, servicios y ayudas incluidas en el primer periodo temporal (programa 5 del RD 853/2021), que será además el de mayor demanda a corto plazo, centrándose en dos servicios:

- 1. La formación e información para los colegiados del COAFMU**
- 2. El desarrollo de la documentación técnica necesaria para definir, valorar y planificar las diferentes actuaciones de rehabilitación a llevar a cabo en los edificios administrados por los colegiados del COAFMU**

ALCANCE DE LA PROPUESTA

Dentro del **servicio 1) de formación e información para los colegiados del COAFMU**, el alcance es:

a) Formación y divulgación

SENSEDI participará de forma activa y directamente en las **sesiones de formación** que el COAFMU considere, exponiendo casos prácticos fruto de su experiencia. La participación de SENSEDI **no tendrá coste alguno para el COAFMU**.

b) Asesoramiento

SENSEDI ofrecerá **asesoramiento gratuito a los colegiados del COAFMU** sobre el alcance, los importes, las condiciones y documentos técnicos necesarios, así como los plazos previstos para que su(s) comunidad(es) pueda(n) optar a las ayudas vigentes.

Dentro del **servicio 2) de desarrollo de documentación técnica de definición de las actuaciones de rehabilitación**, el alcance es:

c) Elaboración y financiación del Libro del Edificio Existente para la Rehabilitación

El Libro del Edificio Existente para la Rehabilitación (“LEE”) es un documento que constituye el archivo de la historia del inmueble, registra las incidencias técnicas del edificio, informa sobre el estado de conservación y el mantenimiento del inmueble, e incorpora el estudio de las potenciales mejoras y rehabilitaciones a llevar a cabo en el edificio. Constituye en definitiva el documento que permite determinar para qué, por qué y cuándo se pueden/deben realizar actuaciones de rehabilitación y mejora del edificio. El LEE clarifica así los pasos a seguir y qué proyectos y actuaciones priorizar y ejecutar para, en su caso, solicitar y obtener las ayudas reguladas en el RD 853/2021.

El contenido del LEE, definido en el RD 853/2021 es el que se resume a continuación:

BLOQUE I

I.1. Documentación del edificio y de su estado de conservación

- a) Informe de la ITE
- b) Certificado de Eficiencia Energética (CEE)
- c) Documentación complementaria disponible (modelo *BIM/digital twin* del edificio, auditorías, informes, etc.)

I.2. Manual de uso y mantenimiento

- a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio
- b) Plan de conservación y mantenimiento
- c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento
- d) Contratos de mantenimiento, si existen
- e) Registro de actuaciones realizada en el edificio
- f) Recomendaciones de uso y buenas prácticas

BLOQUE II

II.1. Potencial de mejora de las prestaciones del edificio

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| A. Seguridad de uso y accesibilidad | B. Seguridad contra incendios |
| C. Salubridad | D. Eficiencia energética |
| E. Protección contra el ruido | F. Otras mejoras |

II.2. Plan de actuaciones para la renovación del edificio

- Actuaciones previas o urgentes (conservación / reparación de patologías)
- Conjunto de medidas priorizadas que permitirían alcanzar un ahorro en el consumo de energía primaria no renovable superior al 30%
- Valoración cualitativa y/o cuantitativa de las mejoras sobre el resto de las prestaciones del edificio
- Descripción de las ventajas de la ejecución de las diferentes actuaciones

d) Redacción y financiación del Proyecto de Rehabilitación del Edificio

Una vez realizado y presentado el LEE a la CC.PP., si ésta considera factible la ejecución de algunos de los escenarios de rehabilitación planteados en el LEE para su edificio, el colegiado del COAFMU podrá solicitar la ejecución financiada por parte de SENSEDI del Proyecto de Rehabilitación para edificios de hasta sesenta viviendas mediante la cesión de derecho de cobro en favor de SENSEDI de la subvención definida en el RD 853/2021.

El contenido del Proyecto cumplirá con el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH por sus siglas en inglés), de acuerdo a lo indicado en el artículo 3, c) y en la Guía Técnica de la Comisión Europea (2021/C 58/01) sobre la aplicación de este principio.

El Proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición a desarrollar posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, que reúna las siguientes condiciones:

- i) Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno, utilizando residuos para sustituir otros materiales de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.
- ii) Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los

sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. La demolición se llevará a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

iii) Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y demostrarán cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios.

El alcance del servicio c) Elaboración y financiación del Libro del Edificio Existente para la Rehabilitación o, dado el caso, d) Redacción y financiación del Proyecto de Rehabilitación del Edificio será:

- i. El colegiado del COAFMU podrá solicitar la ejecución financiada por parte de SENSEDI del LEE o del PROYECTO para edificios ubicados en Murcia, de hasta sesenta viviendas, finalizados antes del año 2.000, y de tipología residencial colectiva de uso predominantemente residencial: aquellos en los que, al menos el 50 % de su superficie construida sobre rasante, tenga uso residencial de vivienda, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, mediante la cesión de derecho de cobro en favor de SENSEDI de la subvención definida en el RD 853/2021. La concesión de esta financiación por parte de SENSEDI vendrá condicionada simplemente por la factibilidad de la concesión de subvención por parte de la Administración. Es decir, si SENSEDI establece que la solicitud de subvención cumple con las condiciones normativas y debe ser concedida, SENSEDI aprobará la financiación del LEE o del PROYECTO. La única garantía de dicha financiación será la cesión de derecho de cobro de la subvención en favor de SENSEDI, esto es, SENSEDI correrá con el riesgo de que finalmente la Administración no conceda la subvención al LEE o al PROYECTO, por lo que ni la Comunidad de Propietarios ni el colegiado del COAFMU deberán devolver el importe financiado en ningún caso.

Para estudiar la factibilidad de la subvención, el colegiado del COAFMU deberá aportar para cada uno de los servicios (LEE y/o PROYECTO) la siguiente documentación:

1. Copia del acta o certificado del secretario/a o administrador/a, donde conste el nombramiento de la persona representante o apoderada única, con poderes bastantes, autorizada para solicitar la ayuda.
2. Copia del acta o certificado del secretario/a o administrador/a con el acuerdo de la comunidad, de las comunidades de propietarios debidamente agrupadas o de la asamblea de la cooperativa, por el que se aprueba la realización del Libro del Edificio existente para la rehabilitación o la redacción del proyecto técnico de rehabilitación integral del edificio objeto de la ayuda.
3. Acuerdo de la persona beneficiaria de la ayuda que faculte y autorice a SENSEDI a actuar como agente o gestor de la rehabilitación. En este acuerdo deberá



aparecer el alcance de los compromisos asumidos por las partes, en particular la cesión del derecho al cobro de la ayuda.

4. Salvo para comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, documento acreditativo de la propiedad del edificio.
5. Salvo elaboración por parte de SENSEDI, Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, firmado por técnico competente y registrado en el registro de la Dirección General de Energía y Actividad Industrial y Minera de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el archivo, en formato XML, generado por el programa reconocido para la certificación de la eficiencia energética de edificios.
6. Conformidad de la persona beneficiaria (destinataria última de la ayuda) del Libro del edificio existente y/o del Proyecto técnico de rehabilitación integral del edificio elaborado por SENSEDI.
7. Comunicación de cesión del derecho al cobro de la subvención.

SENSEDI, como gestor rehabilitador de la Comunidad de Propietarios, y amparado por la cesión del derecho de cobro de la subvención firmada por la C.P., la solicitará en el momento adecuado según normativa.

- ii. SENSEDI ejecutará la redacción del LEE a partir de la documentación del informe de la ITE o el IEE y del CEE aportados por el colegiado del COAFMU. Si fuera necesario la elaboración de la ITE o el IEE y/o del CEE, SENSEDI también podrá realizar dichos servicios siempre previa aprobación por parte del colegiado del COAFMU del presupuesto y condiciones de ejecución del servicio correspondiente. Para la ejecución del PROYECTO será necesaria la aportación del LEE y la selección por parte de la CC.PP. del escenario a desarrollar en dicho proyecto.
- iii. Tras la recepción de la solicitud de ejecución del LEE o del PROYECTO, SENSEDI emitirá un presupuesto de honorarios profesionales:
 - a. Para la ejecución del LEE, **para edificios de hasta 20 viviendas**, por un importe equivalente (IVA incluido) a setecientos (700) euros, más sesenta (60) euros por vivienda; **y para edificios de más de 20 viviendas**, por un importe equivalente (IVA incluido) a mil cien (1.100) euros más cuarenta (40) euros por vivienda, hasta un máximo de tres mil quinientos (3.500) euros.

Si el edificio no dispone de la Inspección Técnica del Edificio, del Informe de Evaluación del Edificio o documento análogo, el presupuesto del LEE se incrementará hasta en un 50 %.
 - b. Para la redacción del PROYECTO, **para edificios de hasta 20 viviendas**, por un importe equivalente (IVA incluido) a cuatro mil (4.000) euros, más setecientos (700) euros por vivienda; **y para edificios de más de 20 viviendas**, por un

importe equivalente (IVA incluido) a doce mil (12.000) euros más trescientos (300) euros por vivienda, hasta un máximo de treinta mil (30.000) euros.

El presupuesto no incluirá tasas, costes de visado y/o cualquier tributo no especificado. Dichos presupuestos son los que, analizada la adecuación de la documentación y condiciones de la finca para poder solicitar y recibir la subvención, se ofrece financiar de inicio para que la elaboración del LEE y/o del PROYECTO no suponga desembolso alguno por parte de la comunidad.

Tanto la **Formación** como el **Asesoramiento** a los colegiados de COAFMU será **ejecutado gratuitamente** por SENSEDI.

Respecto a la ejecución financiada por parte de SENSEDI del LEE y/o del PROYECTO, **SENSEDI habrá de acordar, con carácter previo, con el colegiado del COAFMU, los honorarios profesionales que libremente determinen tengan que abonársele, por la labor desarrollada por el administrador en la aportación de la documentación técnica del edificio y demás gestiones necesarias para la configuración del LEE y la redacción del Proyecto de Rehabilitación, sin que estos honorarios puedan perjudicar ni supongan coste adicional a la comunidad de propietarios (y sus copropietarios considerados consumidores), respecto del presupuesto aceptado y firmado de honorarios técnicos.** La aplicación de dicho abono se realizará siempre que SENSEDI haya cobrado el importe de la subvención.

Para más información, la persona de contacto por parte de Sensedi es

Álvaro García del Moral alvaro.gdelmoral@sensedi.com
Móvil 650 360 540