

EDIFICIO AISLADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y LOCALES COMERCIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALLE CERVANTES NÚMERO 48-B (CATASTRO: JOAN BOSCA 6, BLOQUE A)
SANT ANTONI DE PORTMANY (IBIZA) - ISLAS BALEARES

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS - FONDOS EUROPEOS NEXT GENERATION
RD 853/2021 y Órdenes 24/2022 y 31/2022 Govern de les Illes Balears

(Cálculo de costes revisado por la Comunidad de Propietarios, con correcciones importantes sobre la estimación inicial recibida)

PROGRAMAS SUBVENCIONABLES			
PROGRAMA 3	REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIO RD 853/2021 DE 5 DE OCTUBRE. ORDEN 5/06/2022		
PROGRAMA 5.1	ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE		
PROGRAMA 5.2	REDACCIÓN DE PROYECTOS DE REHABILITACIÓN		
DATOS GENERALES DEL EDIFICIO			
NÚMERO DE VIVIENDAS (según catastro)			24,00 viviendas
SUPERFICIE CONSTRUIDA LOCALES COMERCIALES sin zonas comunes (según catastro)			376,00 m²
Superficies no computables para calcular las ayudas recibidas (construcción bajo rasante):			
GARAJES (según catastro)			1.085,00 m²
PLANTA -1 (según catastro)			451,00 m²
OTRAS SUPERFICIES (según catastro)			598,00 m²
AYUDA MÁXIMA SUBVENCIONABLE (tabla 34.1 del RD 853/2021)			
PROGRAMA 3	Viviendas: ayuda máxima garantizando 60% de ahorro energético	18.800,00 cada vivienda	451.200,00 euros
	Locales: ayuda máxima por m² para ≥60% ahorro energético	168,00 euros/m²	63.168,00 euros
Para viviendas con amianto*, puede incrementarse a 1.000 euros/vivienda, con 12.000 como máximo			
* Afecta principalmente a construcciones previas a 2002. Fecha edificio: 2007 (no aplica).			
IMPORTANTE: La cuantía final de la subvención no podrá superar este límite total ni el 80% del coste elegible de la actuación (para ≥60% ahorro)		TOTAL	514.368,00 euros
PROGRAMA 5.1 (no aplica: edificación 2007, posterior a 2000)			0,00 euros
700 euros más 60 euros/vivienda (ayuda máxima de 3.500,00 euros)		50% más porque no dispone IEE	0,00 euros
		TOTAL	0,00 euros
PROGRAMA 5.2 (no aplica: edificación 2007, posterior a 2000)			0,00 euros
4.000 euros más 700 euros/vivienda (ayuda máxima de 30.000 euros)			0,00 euros
		TOTAL	0,00 euros
ESTIMACIÓN DE COSTES (IVA incluido)			
LINEA 3	Se subvenciona el 80% del presupuesto de ejecución material de la obra. La comunidad aporta TASAS e IMPUESTOS más el 20% de la ejecución.		
LINEA 5.1	SUBVENCIONADO 100%. La comunidad no tiene que abonar nada		
LINEA 5.2	SUBVENCIONADO HASTA 20.700 EUROS		
Costes por obras comprometidas en la solicitud			
AEROTERMIA			48.000,00 euros
PLACAS FOTOVOLTAICAS			5.000,00 euros
		TOTAL	53.000,00 euros
Costes por obras de rehabilitación no dirigidas principalmente a mejorar la eficiencia energética			
TRABAJOS DE FACHADA			30.000,00 euros
OBRAS YA EJECUTADAS (DESPUÉS DEL 1 FEBRERO 2020)			33.531,94 euros
OBRAS EN CURSO EN EL AÑO ACTUAL			30.000,00 euros
OBRAS FUTURAS QUE SERÍA POSIBLE ADELANTAR			130.000,00 euros
		TOTAL	223.531,94 euros
VARIOS EXTRAS (HASTA ACCEDER AL LÍMITE MÁXIMO SUBVENCIONABLE)			325.000,00 euros
		TOTAL	460.000,00 euros
80% subvencionable:			368.000,00 euros
CUANTÍA ECONÓMICA MÁXIMA PERCIBIBLE POR LA COMUNIDAD			
Por la realización de obras (Programa 3)	80%	460.000,00	368.000,00 euros
Por redacción Libro del Edificio Existente e Informe Evaluación Edificio (Programa 5.1) [no aplica]	0%	0,00	0,00 euros
Por redacción del proyecto de rehabilitación (Programa 5.2) [no aplica]	0%	30.855,00	0,00 euros
Estudio de viabilidad	80%	1.815,00	1.452,00 euros
Gastos de gestoría	80%	4.840,00	3.872,00 euros
		TOTAL	490.855,00
			373.324,00 euros
HONORARIOS PROYECTO			
Por Redacción de Proyecto de Rehabilitación	198.800,00	25.500,00 +IVA	30.855,00 euros
Gastos de gestoría		4.000,00 +IVA	4.840,00 euros
Estudio viabilidad financiera		1.500,00 +IVA	1.815,00 euros
Por Redacción del Libro del Edificio Existente e Informe de Evaluación	2.130,00	2.130,00 +IVA	2.577,30 euros
Proyecto de Placas Fotovoltaicas	?	0,00 +IVA	0,00 euros
		TOTAL	40.087,30 euros

PAGOS QUE REALIZAR (cálculo sobre el presupuesto máximo estimado)				
Importes adelantados antes de recibir el primer plazo (50%) de la subvención				
HONORARIOS PROYECTO (Adelanto)*		20%	6.171,00	euros
ESTUDIO VIABILIDAD*			1.815,00	euros
REDACCIÓN LIBRO EDIFICIO EXISTENTE (no aplica)			2.577,30	euros
HONORARIOS PROYECTO PLACAS			0,00	euros
(*) Importes no recuperables, a cargo del fondo de reserva (estimado actualmente en 15.000 euros).				
TOTAL			10.563,30	euros
Pagos posibles tras recibir el primer plazo (50%) de la subvención:		186.662,00	hasta agotar tesorería	
HONORARIOS PROYECTO (Resto pendiente)		80%	24.684,00	euros
			6.655,00	
GASTOS DE GESTORÍA			4.840,00	euros
OBRA (20% no subvencionado)	20%		44.706,39	euros
PRINCIPAL OBRA (primer adelanto del 80% subvencionado)	20%		65.000,00	euros
TASA URBANÍSTICA	0,45%		1.005,89	euros
IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN	4,00%		8.941,28	euros
TOTAL			155.832,56	euros
Pagos adelantados antes de recibir el segundo plazo (50%) de la subvención (financiado mediante préstamo bancario o derrama)				
PRINCIPAL OBRA (pago del resto del 80% subvencionado)	60%		276.000,00	euros
Obras ya realizadas y abonadas en años previos			-33.531,94	euros
Exclusión de proyectos inicialmente comprometidos para reducir el importe total del adelanto tras recibir el abono del primer plazo			-212.000,00	euros
Aportación procedente de fondo de reserva de la Comunidad (saldo disponible estimado en la fecha)			-15.000,00	euros
Superávit anual generado por la Comunidad (plazo máximo ejecución obras: 1 año)		1	3.000,00	-3.000,00 euros
Ingreso préstamo a 5 años para financiar pago adelantado de obras hasta recibir 2º plazo ayuda			15.000,00	-15.000,00 euros
Total plazos de principal del préstamo, sin incluir gastos ni comisiones (ver simulación)			15.000,00	15.000,00 euros
Pago intereses préstamo al 7% en 5 años, sin gastos ni comisiones (hasta cobro estimado del 2º plazo, ver simulación)			2.821,00	2.821,00 euros
TOTAL			15.289,06	euros
(Importe total susceptible de financiarse mediante préstamo bancario o derrama)				
Recepción del segundo plazo de la subvención (50% restante):		186.662,00		
Los adelantos previamente indicados efectuados por la Comunidad se saldan en este momento.				
La tesorería se restaura, al destinarse el segundo plazo de la ayuda al fondo de reserva.			186.662,00	euros
TOTAL			186.662,00	euros
En caso de existir un crédito bancario activo, parte de los fondos se destinarán a cancelar dicha financiación.				
Saldo resultante a favor del fondo de reserva de la Comunidad			-15.000,00	
TOTAL			171.662,00	euros
PAGOS CUBIERTOS FINALMENTE POR LA SUBVENCIÓN				
80% SUBVENCIONABLE DE OBRA	80%	223.531,94	178.825,55	euros
PARTE CORRESPONDIENTE A PROYECTO DE REHABILITACIÓN	0%	40.087,30	0,00	euros
LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (no aplica)	0%	2.577,30	0,00	euros
PROYECTO PLACAS FOTOVOLTAICAS	0%	0,00	0,00	euros
Plan de gestión de residuos de construcción y demolición (obligatorio por RD 105/2008)	100%	0,00	0,00	euros
HONORARIOS: ESTUDIO VIABILIDAD + GESTORÍA	100%	6.655,00	6.655,00	euros
TOTAL			178.825,55	euros
Recibido en 2 plazos: 50%		cada plazo	89.412,78	euros
PAGOS NO CUBIERTOS FORMALMENTE POR LA SUBVENCIÓN				
20% NO SUBVENCIONABLE DE OBRA	20%	223.531,94	44.706,39	euros
PARTE CORRESPONDIENTE A PROYECTO DE REHABILITACIÓN	100%	40.087,30	40.087,30	euros
LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE (no aplica)	0%	0,00	0,00	euros
PROYECTO PLACAS FOTOVOLTAICAS	0%	0,00	0,00	euros
GASTOS DE GESTORÍA	20%	4.840,00	968,00	euros
ESTUDIO DE VIABILIDAD	20%	1.815,00	363,00	euros
INTERESES PRÉSTAMO	100%	2.821,00	2.821,00	euros
TOTAL			88.945,69	euros
PAGOS POR VIVIENDA				
TOTAL APROX. POR VIVIENDA (SI EL REPARTO FUERA A PARTES IGUALES)				
Coeficiente total viviendas:		45,29	24	TOTAL POR VIVIENDA (aprox.)
				2.224,19 euros
PAGOS POR LOCALES				
TOTAL APROX. A ABONAR POR LOCAL (SI EL REPARTO FUERA A PARTES IGUALES)				
Coeficiente total locales:		11,35	4	TOTAL POR LOCAL (aprox.)
				3.344,39 euros

PAGOS POR GARAJES			
TOTAL APROX. POR PLAZA DE GARAJE (SI EL REPARTO FUERA A PARTES IGUALES)			
Coefficiente total garajes:	16,87	42	TOTAL GARAJES (aprox.) 473,42 euros
PAGOS POR OTRAS SUPERFICIES			
TOTAL POR OTRAS SUPERFICIES EN EL EDIFICIO (SÓTANO -1)			
Coefficiente total otros:	26,49	1	TOTAL OTROS 31.222,15 euros
PAGO TOTAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS			
TOTAL QUE DEBERÁ ABONAR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (VIVIENDAS + LOCALES + GARAJES + OTROS)			166.395,86 euros
Previamente abonado por obras ya realizadas en ejercicios anteriores			-33.531,94 euros
Diferencia (importe total que debe cubrir la comunidad para optar a la subvención)			132.863,92 euros
Fondo de reserva existente en la fecha (estimado):			-15.000,00 euros
Pago final que sufragar hasta recibir el ingreso del segundo plazo de la ayuda (50%)			117.863,92 euros
Realizando el programa de mejora de eficiencia energética de la edificación, los propietarios tendrían que abonar la cantidad total indicada arriba, repartida en coeficientes, reducida por unos 35.000 euros que ya se habían invertido en ejercicios anteriores en las mejoras previamente ejecutadas.			