

# CIUDADES CON FUTURO

REHABILITAR  
PARA REVITALIZAR  
NUESTRAS CIUDADES



Cofinanciado por:



Entidades gestoras:



¿Qué es el IFRRU 2020 ?



# ¿Qué es el IFRRU 2020 ?

- > **1 millón de edificios** en Portugal carece de rehabilitación, debido al insuficiente nivel de inversión en rehabilitación urbana, siendo cierto que la construcción sigue siendo la principal apuesta
- > Un **volúmen global estimado de necesidades de intervención** entre dos y tres mil millones de euros para los próximos siete años
- > Un **28%** del consumo de energía primaria y del sector residencial y de servicios
- > **costes de financiación** desajustados en relación con la rentabilidad y riesgo de las operaciones.
- > Un **gap de financiación del orden de 1,25 a 1,75 mil millones de euros**

Evaluación *ex ante* (2015)



# ¿Qué es el IFRRU 2020 ?

El Instrumento Financiero para la Rehabilitación y Revitalización Urbanas (IFRRU 2020) es un instrumento financiero, creado con objetivos de política pública en materia de rehabilitación urbana y, de forma conjugada, de eficiencia energética, que vienen a dar respuesta a todos los interesados que pretenden invertir y no encontraban financiación en el mercado para su proyecto y para inversores, que con el IFRRU 2020 podrán anticipar el momento de invertir o aumentar el volumen de inversión.



# ¿Qué es el IFRRU 2020 ?

El IFRRU 2020 tiene una capacidad de financiación de 1.400 millones de euros  
(impulsamos 14 x los fondos europeos)

El IFRRU 2020 es el **mayor programa de incentivo a la rehabilitación urbana en Portugal**, que moviliza las dotaciones aprobadas por los Programas Operacionales Regionales, del Continente y de las Regiones Autónomas, y del programa temático PO SEUR, perteneciente al PORTUGAL 2020, que tienen por objetivo revitalizar las ciudades, apoyar la revitalización física del espacio dedicado a las comunidades desfavorecidas y promover la eficiencia energética.

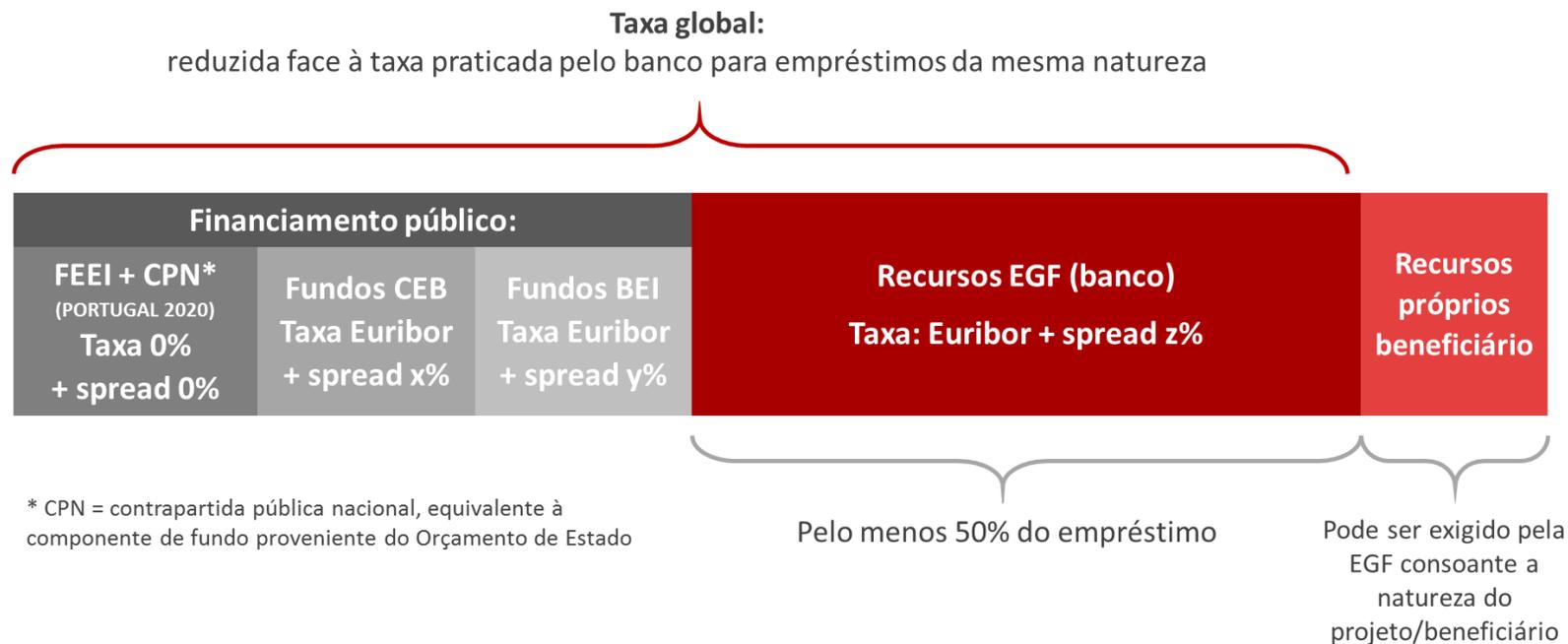
A estas dotaciones se únen las procedentes del Banco Europeo de Inversiones (BEI) y del Banco de Desarrollo del Consejo de Europa (CEB), así como de los Bancos **seleccionados**, que disponibilizan préstamos a través de los cuales son financiadas las operaciones de rehabilitación urbana: **Santander Totta, Banco BPI y Millennium BCP**.



# O que é o IFRRU 2020 ?

Las condiciones más ventajosas resultan de la **combinación de fondos públicos** (Fondos Europeos de Portugal 2020, BEI - Banco Europeo de Inversiones y CEB – Banco de Desarrollo del Consejo de Europa) **con fondos privados** disponibilizados por los Bancos seleccionados para la concesión de estos préstamos.

## Composición de un préstamo IFRRU 2020:





# Tipos de apoyos disponibles

# Tipos de apoyos disponibles

## Préstamos

- > **Duración**  
Hasta 20 años
- > **Período de carencia**  
período de inversión mas 6 meses, con un máximo de hasta 4 años
- > **Cobertura de la financiación**  
hasta el 100% del valor de la inversión, dependiendo de las necesidades de financiación y del análisis de riesgo realizado por el Banco
- > **Colaterales**  
los exigidos por el Banco, preferentemente hipoteca del inmueble a rehabilitar

0

## Garantías

- > Para proyectos que no disponen de suficientes garantías (solo para empresas)
- > El IFRRU 2020 apoya el proyecto a través de una garantía financiada con fondos europeos, que puede cubrir hasta un **máximo del 70% del valor del préstamo**, variando en función del plazo del préstamo.
- > Esta garantía tiene que estar asociada a un préstamo concedido exclusivamente con financiación de **uno de los Bancos seleccionados** para el producto Préstamos.
- > **Bonificación de la comisión de garantía** de hasta el 1% durante la primera mitad del período de duración de cada préstamo

Operaciones que pueden  
ser apoyadas



# Operaciones que pueden ser apoyadas

Inversión hasta 20 millones de euros

Tipología de operación	Territorio
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Rehabilitación integral de edificios</b> con edad <math>\geq 30</math> años (o, en el caso de edad inferior, que demuestren un nivel de conservación igual a inferior a 2), incluyendo edificios de vivienda social</li><li>• <b>Rehabilitación de espacios y unidades industriales abandonadas</b></li></ul>	<p><b>ARU</b> – Área de Rehabilitación Urbana</p> <p>Si, además de localizarse en una ARU, estuviese incluida en un <b>PARU</b> - Plan de Acción de Regeneración Urbana, podrá tener acceso a mejores condiciones de financiación.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Rehabilitación de edificios de vivienda social</b></li><li>• <b>Rehabilitación de fracciones privadas integradas en edificios de vivienda social</b> que sean objeto de rehabilitación integral</li><li>• <b>Rehabilitación del espacio público</b>, siempre que esté asociada a acciones de rehabilitación del conjunto edificado envolvente, en curso o concluídas hace 5 años o menos.</li></ul>	<p><b>PAICD</b> - Plan de Acción Integrado para las Comunidades Desfavorecidas</p>



# Operaciones que pueden ser apoyadas

Los edificios rehabilitados pueden destinarse a **cualquier uso** (vivienda propia, explotación por parte del propio beneficiario, venta o arrendamiento)

Vivienda

Actividades económicas

Equipamientos de uso colectivo



**No son encuadrables** en el apoyo del IFRRU 2020:

Las operaciones que se destinen a la reestructuración financiera y/o impliquen la consolidación de crédito vivo, o las que se destinen a sustituir de forma directa o indirecta financiaciones anteriormente concedidas para el mismo proyecto.



# Operaciones que pueden ser apoyadas



## Criterios de elegibilidad de las operaciones:

- a) Justificar la necesidad y la oportunidad de la realización de la operación;
- b) Exhibir los documentos comprobativos, cuando sean aplicables, del proceso de licenciamiento ambiental y de control previo de la operación urbanística, hasta el momento de la contratación de la financiación, o como máximo hasta el inicio de los desembolsos relativos a la obra;
- c) Presentar una caracterización técnica y una fundamentación de los costes de inversión y del calendario de realización física y financiera;
- d) Incluir la previsión de las metas a alcanzar como resultado de la operación, con base en indicadores de realización y de resultado que permitan evaluar la contribución de la operación a los respectivos objetivos;
- e) No haber sido iniciados los trabajos relativos al proyecto, entendiéndose por *inicio de los trabajos* el de los trabajos de construcción civil relacionados con la inversión de rehabilitación urbana, o el primer compromiso firme de encomienda de equipamientos o cualquier otro compromiso que haga irreversible la inversión, según lo que ocurra primero, siendo que la compra de terrenos o de edificios y los trabajos preparatorios, así como la obtención de licencias y la realización de proyectos y estudios de viabilidad, no son considerados inicio de los trabajos;
- f) Presentar viabilidad financiera (en los casos en que el edificio se destine a vivienda propia, o cuando el beneficiario se disponga a realizar una inversión de interés público que no genere ingresos líquidos positivos el beneficiario debe acreditar tan solo tener capacidad financiera para reembolsar el apoyo concedido con la periodicidad acordada).
- g) Presentar una evaluación de los riesgos asociados a la operación, principalmente los de carácter financiero, asociados al análisis de la sensibilidad de la explotación de la actividad (inherentes principalmente a una quiebra en los ingresos estimados) o asociados a la ejecución, ponderando especialmente la posibilidad de existencia de vestigios arqueológicos en el área de intervención.



# Operaciones que pueden ser apoyadas

## Criterios de selección:

El cálculo del Mérito del Proyecto (MP) viene determinado por la suma ponderada de las puntuaciones parciales (1, 3 o 5) atribuidas a cada criterio (A, B, C, D), con base en la siguiente fórmula:

$$\text{MP} = 0,30 \text{ A} + 0,30 \text{ B} + 0,20 \text{ C} + 0,20 \text{ D}$$

En la cual:

- A.** Calidad intrínseca de la candidatura (coherencia técnica y madurez);
- B.** Razonabilidad de la estructura de costes (fundamentación de la estructura de costes y de la razonabilidad del coste);
- C.** Contribución a los indicadores definidos para la Prioridad de Inversión y Objetivo Específico (reducción del consumo anual de energía primaria/nuevos residentes/nuevos puestos de trabajo);
- D.** Contribución específica a la Prioridad de Inversión (Contribución de la operación para la fijación de personas, para la creación de riqueza y de empleo en el área en que se inserta, para el mercado de arrendamiento urbano; para la valorización de bienes inmuebles clasificados).

Solo los proyectos que obtengan una puntuación superior a 1 en cada criterio (A, B, C e D) y una puntuación global igual o superior a 3 reúnen condiciones para ser aprobados.



# Beneficiarios



# Beneficiarios

Puede presentar su candidatura al IFRRU 2020 cualquier entidad, singular o colectiva, pública o privada, con o sin fines lucrativos

## Criterios Generales de Elegibilidad:

- a) Estar legalmente constituido, cuando sea aplicable, y poder legalmente desarrollar la actividad;
- b) Poseer los medios técnicos, físicos y financieros y los recursos humanos necesarios para el desarrollo de la operación;
- c) Tener su situación fiscal al día y regularizada ante los FEEI ;
- d) Tener una situación económica y financiera equilibrada (requisito dispensado para entidades no empresariales);
- e) No estar incurso en alguna de las causas de impedimento contempladas en el art. 14.º del DL 159/2014, de 27 de octubre;
- f) No tener salarios en atraso (excepto para personas singulares que no sean empresas);
- g) No detentar ni haber detentado capital en un porcentaje superior al 50%, por sí mismo o por su cónyuge, o por sus ascendientes y descendientes hasta el 1º grado, en empresa que no haya cumplido devolución de apoyos decidida en el ámbito de una operación apoyada por fondos europeos;



# Beneficiarios

## Criterios Generales de Elegibilidad (continuación)

- h)** No tener incidentes no justificados o incumplimientos con la banca y no estar en una clasificación de denegación de riesgo de crédito, incluyendo a avalistas y socios;
- i)** Asegurar la conformidad con CCP (Codigo de la Contratación Pública portugués), para las contratas y adquisiciones de bienes y servicios que vinieran a realizar, en el caso en que fuese entidad adjudicante;
- j)** Acreditar la titularidad que confiera al candidato poderes para realizar la intervención en el inmueble/fracción/espacio) considerándose cualquier título – ya sea derecho de propiedad, arrendamiento, usufructo, concesión, o cualquier otro permitido en derecho;
- k)** No ser una empresa en situación de dificultad (según el artº 2.º del Reg (UE) n.º 651/2014, de 16 de junio);
- l)** No tratarse de una empresa sujeta a un proceso de recuperación pendiente, de una ayuda considerada ilegal por la Comisión Europea (línea a) del n.º 4 del artº 1º do Reg (UE) n.º 651/2014, de 16 de junio;
- m)** No haber cerrado la misma actividad o actividad similar en el Espacio Económico Europeo en los 2 años anteriores al pedido de financiación y no tener planes de cerrar esa actividad en el plazo máximo de 2 años contados desde la conclusión de la inversión (línea d) del artº. 13º del Reg (UE) n.º 651/2014, de 16 de junio);
- n)** En el caso de que se trate de una Pequeña o Mediana Empresa, en la acepción de la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, acreditar dicha condición hasta la fecha de aprobación de la financiación, a través de la Certificación Electrónica de PYME emitida por el IAPMEI.





# Gastos elegibles y no elegibles

# Gastos elegibles y no elegibles

Gastos asociados a la Rehabilitación Urbana



- a) Trabajos de construcción civil y otros trabajos de ingeniería
- b) Realización de estudios, planes, proyectos, actividades preparatorias y asesorías directamente ligadas a la operación, incluyendo la elaboración de estudios de viabilidad financiera, cuando sea aplicable
- c) Adquisición de equipamientos imprescindibles para la rehabilitación del edificio (ejemplo: ascensores, AVAC, mientras no sean encuadrables en las componentes de eficiencia energética que más adelante se describen)
- d) Fiscalización, coordinación de seguridad y asistencia técnica
- e) Tests y ensayos
- f) Adquisición de edificios y terrenos, construídos o no construídos, y constitución de servidumbres (financiación pública limitada a un máximo del 10% del total de la inversión elegible)
- g) IVA
- h) Revisiones de precios derivados de la legislación aplicable y del contrato, hasta el límite del 5% del valor elegible de los trabajos efectivamente ejecutados.

# Gastos elegibles y no elegibles

Gastos asociados a  
Eficiencia  
Energética



- i1) Intervenciones en el entorno opaco de los edificios (aislamiento térmico en paredes, pavimentos, coberturas y cajás de persianas)
- i2) Intervenciones en el entorno envidriado de los edificios (sustitución por vidrio doble y corte térmico y sus respectivos dispositivos de sombreado)
- i3) Intervenciones en los sistemas de producción de agua caliente sanitaria y en otros sistemas técnicos, a través de la optimización de los sistemas existentes o de la sustitución de los sistemas existentes por sistemas de elevada eficiencia
- i4) Iluminación interior
- i5) Instalación de sistemas y equipamientos que permitan la gestión de consumos de energía, de forma que permitan contabilizar y gestionar los consumos de energía
- i6) Intervenciones en los sistemas de ventilación, iluminación y otros sistemas energéticos de las partes comunes de los edificios
- i7) Intervenciones en sistemas o la instalación de energías renovables para autoconsumo [de energía eléctrica y térmica] (financiación pública limitada a un máximo del 30% del total del gasto elegible en la componente de eficiencia energética del proyecto)
- i8) Auditorías energéticas y certificados ADENE

# Gastos elegibles y no elegibles

Gastos  
no elegibles

- a) Indemnizaciones a arrendatarios y gastos de realojamiento
- b) Gastos de adquisición de equipamientos inherentes a la actividad productiva a instalar, relativas al funcionamiento, incluyendo el fondo de manejo, mantenimiento o reparación ligadas a la explotación de la infraestructura o de los equipamientos
- c) Intervenciones de modernización ou reconversión en infraestructuras o equipamientos financiados por fondos europeos hace menos de 10 años
- d) Costes relativos a las amortizaciones de inmuebles o de equipamientos
- e) Contribuciones en especie
- f) Gastos en concepto de intereses deudores, multas, sanciones financieras y gastos inherentes a procesos judiciales

# Proceso de candidatura



# Proceso de candidatura

Los pedidos de financiación serán presentados en el momento en que el inversor lo considere oportuno, no habiendo, en cada año, fases predeterminadas para la presentación y decisión sobre las candidaturas ni límites al número de solicitudes de financiación.

Para preparar su solicitud de financiación solo son necesarios **3 pasos** (no necesariamente secuenciales):



# Proceso de candidatura

1



Todas las inversiones deben estar localizadas en áreas cuya delimitación sea de la responsabilidad del Municipio, por lo cual **todas las operaciones candidatas a financiación deben ser apreciadas por el Ayuntamiento en cuyo término municipal el proyecto esté localizado.**

**Informe previo vinculante específico para el IFRRU 2020**, sobre el encuadramiento del proyecto emitido por el Ayuntamiento en cuyo término municipal se localice el inmueble a rehabilitar.

Por norma, el informe será emitido en 20 días útiles

En cada Municipio existe un **interlocutor dedicado al IFRRU 2020** que hará un seguimiento de su proyecto, principalmente frente a los servicios del Ayuntamiento competentes para su autorización y licenciamiento.

Lista de contactos disponible en: [http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas\\_etapa1.html#01](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas_etapa1.html#01)

# Proceso de candidatura

2



Todas las operaciones apoyadas por el IFRRU 2020 tienen que contribuir a un aumento del desempeño energético del inmueble rehabilitado.

certificación energética  
*antes de la intervención*



certificación energética  
*después de la intervención*

**En caso de que el inmueble se dedique a vivienda:** la auditoria energética del perito cualificado se dirigirá a identificar las medidas que permiten obtener la mejor relación entre las ganancias en términos de eficiencia energética y el valor de la inversión, por lo cual dicha auditoria debe ser elaborada en **coordinación con el proyectista**, de modo que las medidas previstas en el certificado correspondan a las que efectivamente se encuentran planeadas en el ámbito del proyecto de rehabilitación urbana.



# Proceso de candidatura

2



Elección del perito cualificado

<http://www.sce.pt/pesquisa-de-tecnicos/>



## Pesquisa de Peritos Qualificados

CERTIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO

CERTIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Certificação de Edifícios de Habitação

Sem Climatização

Com Climatização

Sem Climatização significa sem sistema(s) de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente ou com sistema(s) com potência instalada igual ou inferior a 25 kW.  
Com Climatização significa com sistema(s) de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente com potência superior a 25 kW.

### ÁREA GEOGRÁFICA

Região

Distrito

Concelho

Portugal Continental

LISBOA

MAFRA

### PERITO QUALIFICADO (APENAS PARA PESQUISA DIRETA)

Nº do Perito

Nome

# Proceso de candidatura

3



En la red comercial de los bancos seleccionados, en la sucursal más cercana a usted



# Proceso de candidatura

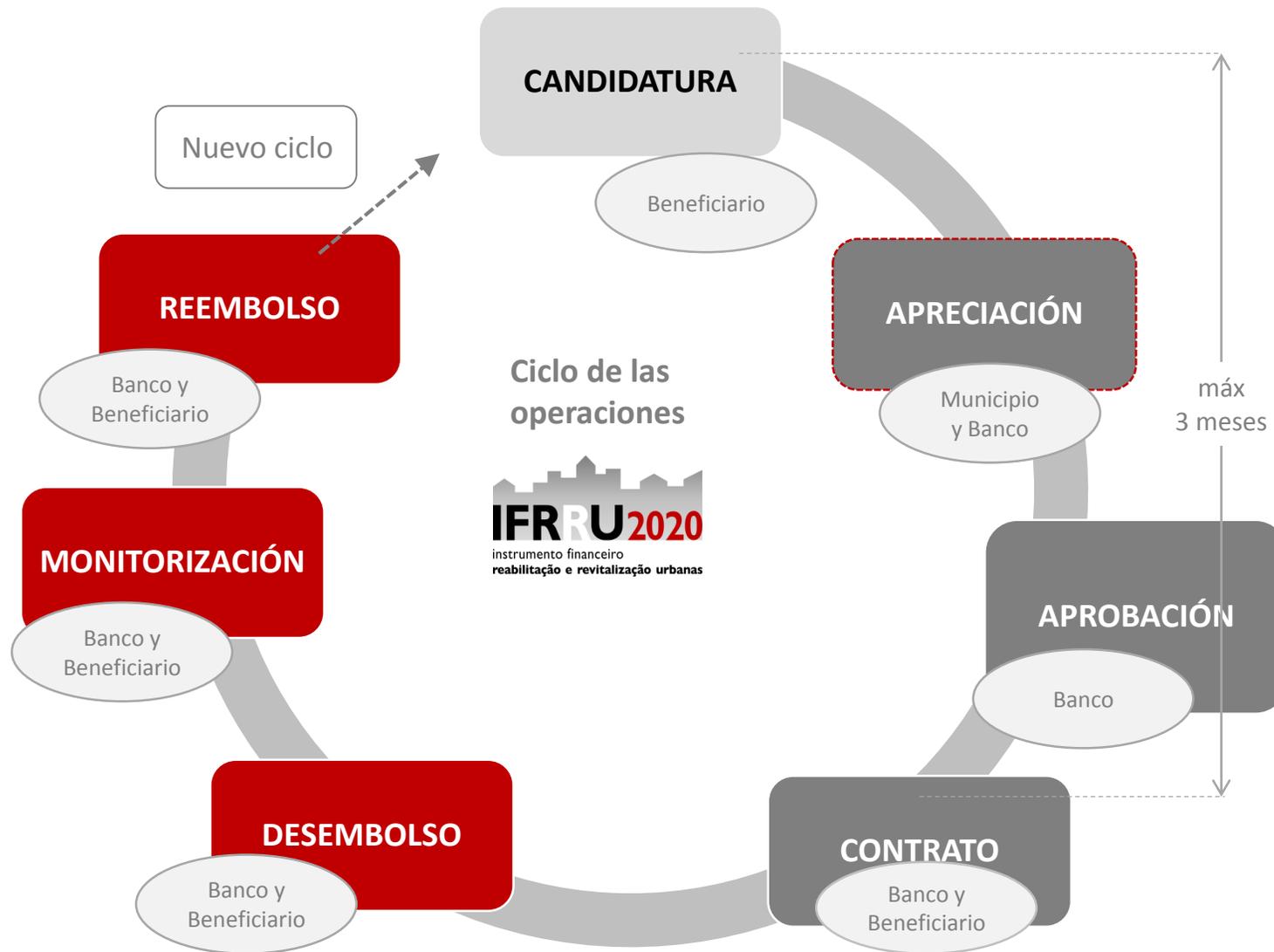
3



La solicitud de financiación debe ser cursada **antes de iniciar la realización de la obra o la adquisición de bienes**

Será presentada en el Banco escogido por el candidato, debiendo integrar los siguientes elementos:

- a) **Formulario de candidatura** debidamente cumplimentado, cuyo modelo y correspondientes instrucciones de cumplimentación constan en el Anexo 1 a la Guía del Beneficiario disponible en nuestra página web:  
[https://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta/reabilitacao/ifrru/03Candidaturas\\_etapa3.html#01](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta/reabilitacao/ifrru/03Candidaturas_etapa3.html#01)
- a) **Documentos relativos al candidato y a la operación**, que acreditan, principalmente, el cumplimiento de los criterios de elegibilidad



# CIUDADES CON FUTURO

REHABILITAR  
PARA REVITALIZAR  
NUESTRAS CIUDADES



Cofinanciado por:



Entidades gestoras:

