

Créditos ICO o cómo conseguir financiación para rehabilitar tu vivienda

“Los particulares y comunidades de propietarios pueden financiar hasta el 100% del coste de sus proyectos de rehabilitación, incluido el IVA, la mano de obra y las minutas de arquitectos, aparejadores o ingenieros con la Línea ICO Empresas y Emprendedores 2018”. Con estas palabras resume **Ana Martínez, responsable del Área de Gestión de Mediación del Instituto de Crédito Oficial (ICO)**, la misión de los créditos del organismo para reformar viviendas.

Según los datos del propio ICO, desde 2011 se han utilizado un total de 217,4 millones de euros con este fin, repartidos entre 7.652 operaciones, lo que supone **un importe medio de 28.410 euros por proyecto**. Esta alternativa para la rehabilitación es independiente de la que contempla el Plan de Vivienda 2018-2021 que acaba de aprobar el Gobierno. En este caso, el proceso es similar al de pedir un crédito bancario, por lo que no es una ayuda pública, y está sujeto a una serie de requisitos. Resumimos cuáles las claves de esta línea de créditos destinada a reformar casas:

1. ¿Qué obras son financiables?

El crédito está destinado a **mejorar la calidad de las viviendas** (habituales y también segundas residencias), **los edificios residenciales y sus zonas comunes**. **Y puede usarse para diferentes proyectos siempre estén destinados a mejorar la eficiencia energética de los inmuebles o a darle un uso eficiente a los recursos**, como por ejemplo un cambio de electricidad, tuberías, radiadores, ventanas, calderas, los daños causados por una catástrofe o el paso del tiempo...

Como explicaba unas líneas más arriba la responsable del Área de Gestión de Mediación del organismo, se puede financiar la totalidad del proyecto, incluyendo el IVA, la mano de obra, las minutas de arquitectos, aparejadores o ingenieros. Eso sí, siempre y cuando sean emitidas por un tercero independiente y se aporte el justificante de pago o un certificado de obra, para evitar fraudes y picarescas. Así, no son financiables los trabajos que realice el propio particular, ni las obras destinadas a la construcción de nuevas viviendas.

2. ¿Quién puede solicitar un crédito?

El préstamo, englobado en la línea ‘ICO Empresas y Emprendedores 2018’, está disponible para **particulares (propietarios e inquilinos), comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios**. En el caso de los arrendatarios, se podrán beneficiar siempre y cuando disponga de un contrato de alquiler vigente durante el tiempo que dure la financiación. Como veremos después, el plazo para devolución es de entre uno y 20 años.

3. ¿Dónde se solicita y cuándo?

Como si de un préstamo hipotecario o de consumo se tratara, el solicitante debe acudir a una oficina bancaria para poder pedir el crédito (el ICO tiene acuerdos con más de una veintena de entidades financieras) y para conseguirlo primero debe **recibir el visto bueno del banco** en cuestión, ya que es éste el que asume el riesgo. **Se podrá formalizar el préstamo hasta el próximo 21 de diciembre.**

4. ¿Qué requisitos se deben cumplir?

Las limitaciones son escasas: que la vivienda objeto de la reforma esté **en territorio nacional** y que **las obras se realicen en un plazo máximo de 12 meses** desde que se firma el crédito. Todo ello sin olvidar que el dinero debe ser destinado a la rehabilitación de la casa y que si se incluyen gastos de pagos a profesionales es necesario aportar los justificantes de pago.

Además, y como recuerda el organismo, algunas inversiones requerirán autorizaciones o licencias de organismos oficiales que, así mismo, podrán ser solicitadas como justificante.

5. ¿Cuánto dinero se puede conseguir y a qué coste?

Cada solicitante puede pedir un máximo de **12,5 millones de euros, en una o varias operaciones**, aunque lógicamente la cantidad dependerá de si es un particular o una comunidad de vecinos, así como de la envergadura del proyecto.

Los préstamos establecen un **plazo mínimo de devolución de un año y uno máximo de 20 años**, con la posibilidad de incluir dos años adicionales de carencia. En lo que se refiere al tipo de interés, éste puede ser **variable o fijo** y se mueven **entre el 2,3% y el 6,4%, dependiendo de los plazos**. No obstante, las condiciones concretas y definitivas dependen de cada entidad asociada al ICO.

6. ¿Puede pedirse para pagar una derrama?

El organismo público permite financiar a un vecino las obras que realice su comunidad, **siempre y cuando exista un acuerdo de la Junta de Propietarios para ejecutar la rehabilitación y que la comunidad autorice al propietario la formalización** de su financiación de forma independiente a la posible financiación de la comunidad. En tal caso, se deberán aportar ambos documentos como acreditativos, así como la cuota de participación que tenga el particular en la comunidad.

7. ¿Cómo se financian las zonas en obras comunes?

Para formalizar el préstamo será necesario que en **la póliza de préstamo se indique como titular a la comunidad de propietarios**, con su CIF correspondiente. No obstante, los préstamos podrán ser **firmados bien por todos los propietarios o bien por el presidente**, en representación de la comunidad. En este caso, el ICO explica que

se debe “adjuntar un anexo con relación de propietarios, según se acuerde entre el banco que concede la financiación y el cliente, siempre y cuando en la póliza se identifique así mismo a la comunidad de propietarios implicada”.

En los casos en los que no todos los vecinos están de acuerdo en solicitar la financiación y firmar el préstamo, la solución pasa por los **préstamos individuales**, que “se realizarán según los porcentajes de propiedad de cada vecino y previo documento de autorización de la propia comunidad de propietarios para formalizarlos”, concluye el organismo.

Fuente: www.idealista.com