



CRÉDITOS.COM

préstamo reforma para  
comunidades de vecinos

## *destino del préstamo*

**CRÉDITOS**.COM

Préstamo destinado a financiar obras de rehabilitación, reformas, mejoras de eficiencia energética, renovación de instalaciones comunitarias o nuevos elementos comunitarios como accesos para minusválidos o ascensores. Cualquier obra que afecte a las zonas, elementos o instalaciones comunitarias.



## características del producto

CRÉDITOS.COM

- Préstamo personal **concedido a la Comunidad**, representada por su Presidente
- Tipo **fijo**
- Importe: entre **20.000€** y **500.000€**
- Duración: entre **3 y 10 años**
- **Disposiciones parciales** durante el plazo de ejecución de las obras
- Comisión de apertura: **1,5%**
- **TIN**: entre el **5,95%** y el **8,95%** en función de la duración y el importe

## ventajas del producto

- El **titular del préstamo** es la Comunidad de Propietarios representada por su Presidente y acreditado por una Acta de la Junta de Propietarios aprobada por mayoría
- Los **vecinos no se endeudan** individualmente
- **Sin necesidad de avales ni garantías adicionales**
- No es necesario **aval solidario** de cada vecino
- No es necesario **cambiar la cuenta** de la comunidad
- Se puede acometer la reforma **sin necesidad de ahorrar** previamente
- Se optimizan los presupuestos porque **el pago queda garantizado** por la Entidad Financiera

## garantías del préstamo

- El destino del Préstamo debe estar **presupuestado y aprobado** por la Junta de la Comunidad
- El **Presidente firma el Préstamo** en representación de la Comunidad, así como el mandato SEPA para domiciliar los recibos del Préstamo en la Cuenta de la Comunidad
- Las condiciones generales del Préstamo (borrador del contrato) deben estar **presentadas y aprobadas** por la Junta de la Comunidad
- La **gestión del cobro a los vecinos** la seguirá realizando el Administrador, como lo hace con las Cuotas Ordinarias y otras Derramas
- El Proyecto y el Presupuesto serán **peritados por Valtecnic**
- El **calendario de pagos** estará condicionado por las certificaciones de avance de la obra, y el pago se realizará preferiblemente al Reformista
- El Contrato de Préstamo se **elevará a público**

## documentación solicitada

**CRÉDITOS**.COM

1. **Fotocopia del CIF** de la comunidad de vecinos
2. **Solicitud de Crédito** cumplimentada y firmada por el Presidente, autorizando la Consulta de los fichero de riesgo ( CIRBE y ASNEF )
3. **Libro de Actas** con los siguientes acuerdos:
  - Nombramiento del Presidente
  - Acuerdo de realización de la Reforma
  - Acuerdo de la solicitud de financiación para la Reforma
4. **Informe ITE u otros informes periciales** si se dispone de ellos
5. **Presupuesto y Proyecto de reforma** sellado y firmado por la empresa reformista
6. **Certificado del Administrador** con:
  - Estado de las cuentas de la Comunidad de los 2 últimos años
  - Presupuesto de ingresos y gastos, justificando la capacidad de pago de las cuotas del préstamo
  - Situación de los morosos
7. **Relación de los Propietarios** con sus cuotas de participación

## política de aceptación



**CRÉDITOS**.COM

- El **estado de cuentas** de la Comunidad debe estar saneado
- La Comunidad **no debe tener otros préstamos ni cargas** que hagan inviable asumir nuevas deudas
- La Comunidad **no puede tener incidencias de pago** recogidas en los ficheros de riesgo
- El proyecto de reforma debe ser **técnicamente viable** y el presupuesto ajustado tras la revisión pericial de Valtecnic
- Se debe contar con las **licencias y autorizaciones** pertinentes según normativa
- El **presupuesto de ingresos y gastos** contemplando el pago mensual de préstamo debe ser **positivo**, tomando la hipótesis de que los morosos actuales de la comunidad continúen siéndolo
- La **derrama extraordinaria** para el pago del préstamo **no debe superar el 150%** de la cuota ordinaria de la comunidad

**1** FORMULARIO  
DE SOLICITUD  
CUMPLIMENTADO

**2** APORTACIÓN DE  
DOCUMENTACIÓN  
PARA EL ANÁLISIS

**3** APROBACIÓN EN  
SU CASO Y ENVÍO  
DE PREFERTA  
DE FINANCIACIÓN

**4** PRESENTACIÓN Y  
APROBACIÓN POR  
LA JUNTA DE LA  
PROPUESTA DE  
FINANCIACIÓN

**5** FIRMA DEL  
CONTRATO DE  
PRÉSTAMO Y MANDATO  
SEPA EN NOTARÍA

**6** SEGUIMIENTO  
DEL PROYECTO  
Y REALIZACIÓN  
DE LOS PAGOS



## *canal de distribución*

- Administradores de Fincas
- APIs
- Asociaciones empresariales de reformistas
- Empresas de reforma
- Gestores de Patrimonio Inmobiliario
- WEB específico





**CRÉDITOS**.COM

**rehabilitación de viviendas en  
regimen de propiedad horizontal**

**1**

**¿A quién se concede el préstamo?**

A la Comunidad de Propietarios

**2**

**¿Quién firma en representación de la comunidad?**

El presidente de la Comunidad

**3**

**¿Tienen que firmar el préstamo todos los propietarios?**

No, sólo el Presidente debidamente autorizado

**4**

**¿Qué actuaciones son necesarias para que la Comunidad pueda firmar un préstamo?**

Aprobar la ejecución de la reforma y la financiación con la mayoría suficiente, apoderar al Presidente para la firma del préstamo

**5**

**¿Qué pasa si no hay unanimidad entre los vecinos?**

Depende si la obra es necesaria o sólo de mejora. Se aplican los esquemas de mayoría de la LPH

**6**

**¿Hay que hipotecar algún elemento de la Propiedad Horizontal en garantía del préstamo?**

No, se trata de un préstamo sin garantía hipotecaria a la Comunidad de Propietarios

**7**

**¿Es obligatorio que la Comunidad apruebe derramas para hacer la obra?**

No es obligatorio, pero el incremento de los gastos que va a suponer a la Comunidad la suscripción del préstamo hace que tenga que reunir los ingresos suficientes, bien sea con derramas o con subidas en las cuotas

8

**¿Qué garantías solicita UCI para aprobar una financiación a una Comunidad?**

La garantía de los ingresos de la Comunidad a través de una pignoración de la cuenta en que se ingresan las cuotas

**9**

**¿Qué es una prenda?**

Se trata de garantizar que la cuota del préstamo UCI será prioritaria frente a cualquier otra obligación de la Comunidad y de garantizar que los ingresos de la Comunidad se harán en la cuenta en la que se gira el préstamo.



**10**

**¿Tiene que avalar cada vecino a la Comunidad?**

No es necesario, cada propietario responde por su cuota de participación en la Comunidad

**11**

**¿Qué pasa si la Comunidad no paga las cuotas del préstamo?**

Además de la responsabilidad universal de la Comunidad, contamos con la prenda de la cuenta

**12**

**¿Qué pasa si hay morosos en la Comunidad de Propietarios?**

Se tendrá en cuenta al analizar la operación y debe ser la Comunidad quien recobre a sus morosos

**13**

**¿Y si la Comunidad obtiene una subvención para la obra?**

Se imputa al reintegro anticipado del préstamo y es compatible con este

**14**

**¿Qué tipos de obras se financian?**

Cualquier tipo de obra de rehabilitación, reforma, mejora de la eficiencia energética que recaiga sobre la propiedad común

**15**

**¿Cuál es el plazo a que se puede financiar la obra?**

Hasta 10 años con uno de carencia de amortización

**16**

**Características financieras del préstamo**

Préstamo a tipo fijo hasta 10 años con entregas parciales por certificación de obra ejecutada.

**17**

**¿Cuáles son los gastos asociados a un préstamo a la Comunidad de Propietarios?**

Tasación que nos asegurará la viabilidad técnica y jurídica de la reforma, seguro de rehabilitación trienal o decenal con beneficiario UCI.

**18**

**¿Qué documentación solicitamos?**

Documentación económica de la Comunidad, Actas de la Junta General, relación de propietarios y morosos si hay, proyecto de la reforma a ejecutar...

**19**

**¿Hay algún tipo de seguro de la obra?**

El constructor tiene que aportar un seguro todo riesgo de construcción y además el seguro trienal o decenal de rehabilitación

**20**

**¿A quién se entrega el dinero y cómo?**

Se pagará al constructor contratado por certificaciones de obra ejecutada y con unos pagos tasados iniciales y retención final

**21**

**¿Hay importes mínimos y máximos?**

20.000 / 500.000€

**22**

**¿En qué zonas vamos a trabajar?**

Zonas consolidadas en Madrid, Barcelona y Valencia

**23**

**¿Cuál es el canal de venta de este producto?**

Administradores de fincas y APAS que lo sean

**24**

**¿Se comisiona?**

Sí, si el Administrador da su visto bueno.

**CRÉDITOS**  **COM**

**ejemplo de financiación de obras por  
una comunidad de propietarios**



## *supuesto de hecho*

CRÉDITOS.COM

La Comunidad de la Calle X acaba de recibir el **informe de la ITE** en el cual se han detectado **deficiencias importantes en la cubierta del edificio**.

Se les da un plazo de **1 año para subsanar** dichas deficiencias, que pueden afectar a la estructura de la construcción.

Ante esta situación el Presidente de la Comunidad pide al Administrador la Convocatoria de una Junta Extraordinaria y que efectúe los cálculos de las cantidades a aportar por cada vecino y el coste total de la obra.

## *supuesto de hecho*

CRÉDITOS.COM

El Administrador solicita presupuestos a diversas empresas de reformas de los que resultan los siguientes datos:

**Coste total de la actuación → 60.000€**

Forma de pago ofrecida por la Constructora

**50% al inicio de la obra y 50% hasta en 12 meses posteriores a su inicio**

La Comunidad cuenta con un **remanente en cuenta de 2.000€** y está constituida por **30 vecinos** que pagan una media de **150€ al mes de cuota**.

## opción 1

*afrontar  
el pago de  
la obra con  
recursos  
propios*

**CRÉDITOS**.COM

Como la tesorería de la Comunidad no dispone de recursos sobrantes para pagar la obra, cada vecino deberá hacer frente en promedio a una cantidad de 2000€ en el plazo de un año.

*cuota ordinaria* 150€

*cuota extraordinaria* 167€

---

**cuota mes/vecino 317€**

Los 2000€ de la Comunidad son para pagarla póliza del seguro trienal de rehabilitación que garantiza el riesgo de la reforma.

## opción 1

*afrontar  
el pago de  
la obra con  
recursos  
propios*



## opción 2

*financiar  
la obra  
con UCI*

**CRÉDITOS**.COM

Tras el estudio oportuno, el Administrador obtiene una oferta de financiación que lleva a la Junta de Propietarios junto con la opción de las derramas en los siguientes términos:

**IMPORTE A FINANCIAR → 60.000€**

<i>tasación Valtecnic</i>	907,50€
<i>seguro de rehabilitación trienal</i>	2.000€
<i>comisión apertura préstamo UCI</i>	630€
<i>gastos de formalización</i>	600€

---

**TOTAL 64.137,00€**

## opción 2

*financiar  
la obra  
con UCI*

**CRÉDITOS**.COM

### CONDICIONES DEL PRÉSTAMO

Tipo Fijo al 7% durante 5 años

Cuota mensual: 1.263€

<i>cuota ordinaria</i>	150€
<i>cuota del préstamo</i>	42€

---

**cuota mes/vecino 192€**

La obra se puede empezar inmediatamente  
y se minimizan los riesgos para la  
Comunidad.



CRÉDITOS.COM

préstamo reforma para  
comunidades de vecinos