

Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

## MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA REAL DECRETO 42/2022, DE 18 DE ENERO ORDEN DE 1 DE AGOSTO DE 2023

El objeto de la línea 2 de subvenciones es el fomento de la mejora de la accesibilidad en **edificios de tipología residencial colectiva**.

### L1.01 CONVOCATORIA Y PLAZO DE PRESENTACIÓN

El plazo de presentación de las solicitudes comenzará a las 9:00 horas del día 5 de febrero de 2024 y finalizará el día 4 de marzo de 2024, inclusive.

### L1.02 ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

- a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la vida independiente de personas con movilidad reducida en los edificios.
- b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización, el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.
- c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad en uso de los ascensores, como la comunicación bidireccional en cabina.
- d) La instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos.
- e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros que proporcionan información visual y auditiva y análogos.
- f) La instalación de dispositivos de alarma en el ascensor que garanticen un sistema de comunicación visual, auditiva y bidireccional con el exterior para los casos de emergencia o atrapamiento. Así como la instalación de bucle magnético en dichos dispositivos.
- g) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.
- h) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los edificios de tipología residencial colectiva, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen asimismo las obras necesarias y complementarias sobre elementos directamente relacionados con la actuación de mejora de accesibilidad universal y cuyo mal estado de conservación aconseje la intervención.
- i) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el DB-SUA; en particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad de utilización en los ascensores, como la mejora de la nivelación de la cabina.

Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

## OBSERVACIONES:

Para la determinación del coste total de las actuaciones subvencionables se considerará el **coste de ejecución material** de las obras o actuaciones que habrá de incluir el beneficio industrial y los gastos generales.

Se podrán incluir los **honorarios** de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de proyectos en su caso, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y **tributos**, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

**No serán subvencionables** actuaciones ejecutadas con anterioridad a la resolución de concesión de la subvención, salvo las correspondientes a la redacción de proyectos, informes técnicos, certificados necesarios, así como las derivadas de la tramitación administrativa.

## L1.03 PERSONAS O ENTIDADES QUE PUEDEN SOLICITAR LAS SUBVENCIONES

Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 2 de julio, de Propiedad Horizontal, de los edificios sobre los que se promuevan obras o actuaciones para la mejora de la accesibilidad.

## OBSERVACIONES:

No podrán obtener la condición de entidades beneficiarias las comunidades de propietarios que hayan sido **sujetas de revocación** de alguna de las ayudas contempladas en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 o el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, por incumplimiento o causa imputable a las mismas.

## L1.04 REQUISITOS DE LAS ENTIDADES SOLICITANTES

a) Que los **ingresos de las unidades de convivencia** residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean inferiores a 4 veces el IPREM. \*

b) No haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, contabilizados desde la fecha de resolución de la concesión, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación en un edificio donde residan personas con discapacidad. \*\*

## NOTAS:

\* A estos efectos, se considerará unidad de convivencia residente en cada una de las viviendas del edificio al conjunto de personas que la habitan y disfrutan de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, siempre que estén empadronadas en la misma, y con independencia de la relación existente entre todas ellas, no pudiendo una misma persona formar parte de dos unidades de convivencia distintas.

\*\* Este requisito no será de aplicación a las ayudas concedidas en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

## L1.05 REQUISITOS DE LOS EDIFICIOS

- Estos edificios deben estar **finalizados antes de 2006**, salvo que en el edificio resida, al menos, una persona con discapacidad o mayor de 65 años.
- Que, al menos el **70% de la superficie construida** sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tengan **uso residencial de vivienda**.
- Que, al menos, el **50% de las viviendas** que componen el edificio constituyan el **domicilio habitual y permanente** de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones reguladas en estas bases.
- Disponer de **informe técnico**, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite el requisito de la letra b) y la **procedencia de las actuaciones** a realizar en el edificio.
- Contar con acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios debidamente agrupadas y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondiente, cuando sea preceptivo.

## L1.06 CUANTÍAS DE LAS SUBVENCIONES

### PORCENTAJE MÁXIMO

- El **60%** del coste de las actuaciones subvencionables.
- El porcentaje máximo de la subvención se podrá incrementar hasta el **80%** cuando en el edificio resida una **persona con discapacidad o mayor de 65 años**.
- En caso de que los edificios objeto de las actuaciones se encuentren situados en **Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada** que hayan sido delimitados de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, el porcentaje máximo de la subvención se podrá incrementar hasta el **100%**.

### CUANTÍA MÁXIMA

- Se establece, con carácter general, una cuantía máxima de **9.000 euros por vivienda y 90 euros** por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles.
- La cuantía máxima establecida en el apartado a) se podrá incrementar hasta **15.000 euros** por vivienda si reside en el edificio una **persona con discapacidad** y hasta **18.000 euros** por vivienda si esta acredita un **grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%**.
- Las cuantías máximas establecidas en los apartados a) y b) se podrán incrementar en **3.000 euros más** por vivienda en edificios declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que  **cuenten con algún nivel de protección** en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

#### OBSERVACIONES:

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

Los **gastos subvencionables** han de haberse realizado **con posterioridad a la resolución de concesión** de la subvención y hasta la finalización del período de justificación, salvo los correspondientes a la redacción de proyectos, informes técnicos, certificados necesarios, así como los derivados de la tramitación administrativa que podrán haberse producido con anterioridad a la publicación de la convocatoria de subvenciones.

Al menos el 70% de la superficie construida del edificio habrá de destinarse, tras la finalización de las obras, a **uso residencial de vivienda** por un periodo mínimo de **cinco años**.

Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

## L1.07 PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Las comunidades de propietarios o agrupaciones de las mismas, como entidades sin personalidad jurídica, **están obligadas** a relacionarse con la Administración utilizando sólo medios electrónicos durante la tramitación del procedimiento de concesión.

Las solicitudes se presentarán en la siguiente dirección electrónica:

<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/25372.html>

## L1.08 CRITERIOS DE VALORACIÓN

a) Criterios relacionados con la **finalidad y características de las actuaciones** para la mejora de la accesibilidad que se pretenden realizar en el edificio. Se valorarán con **hasta 55 puntos**, según el siguiente desglose:

- a.1) Actuaciones que incluyen la instalación de ascensores: **25 puntos**.
- a.2) En caso de instalación de ascensor, **0,40 puntos por cada vivienda** servida por ascensor, incluidas las de planta baja, hasta un máximo de **8 puntos**.
- a.3) Instalación de salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas u otros dispositivos de accesibilidad que faciliten la autonomía de personas con movilidad reducida: **7 puntos**.
- a.4) Instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado, que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio: **5 puntos**.
- a.5) Instalación de elementos de información, comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad en el uso de los ascensores, tales como la comunicación bidireccional en cabina o la instalación de bucle magnético en los mismos: **5 puntos**.
- a.6) Instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos; instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros que proporcionan información visual y auditiva y análogos; instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad: **5 puntos**.

Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

b) Criterios relativos a la **situación socio-económica** de las personas residentes en el edificio. Se valorarán con **hasta 25 puntos**, según el siguiente desglose:

b.1) Ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio inferiores a 2,5 veces el IPREM: **15 puntos**.

b.2) Residir en el edificio alguna persona con grado de discapacidad reconocido de, al menos, el 33% o mayor de 65 años: **7 puntos**.

b.3) Residir en el edificio alguna persona con grado de discapacidad reconocido de, al menos, el 40% y movilidad reducida (Condición y puntuación acumulables con las señaladas en la letra anterior): **3 puntos**.

c) Criterios relativos a las **características del edificio**. Se valorarán con **hasta 15 puntos**, según el siguiente desglose:

c.1) Edificio en el que, al menos, el 70% de las viviendas constituyen en domicilio habitual y permanente de las personas residentes: **6 puntos**.

c.2) Edificio finalizado antes de 1981: **6 puntos**.

c.3) Edificio finalizado entre 1981 y antes de 2006: **3 puntos**.

c.4) Edificio declarado Bien de Interés Cultural, catalogado o que cuente con algún nivel de protección en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente: **3 puntos**.

d) Actuaciones para la mejora de la accesibilidad para las que se hubiera solicitado subvención para la rehabilitación de edificios en **convocatorias anteriores**, habiendo resultado desestimada por falta de disponibilidad presupuestaria. Se valorarán con **hasta 5 puntos**, según el siguiente desglose:

d.1) Actuaciones para la mejora de la accesibilidad para las que se hubiera solicitado subvención para la rehabilitación de edificios en la convocatoria efectuada mediante **Orden de 21 de diciembre de 2020**, habiendo resultado desestimada por falta de disponibilidad presupuestaria: **3 puntos**.

d.2) Actuaciones para la mejora de la accesibilidad para las que se hubiera solicitado subvención para la rehabilitación de edificios en la convocatoria efectuada mediante **Orden de 17 de junio de 2019**, habiendo resultado desestimada por falta de disponibilidad presupuestaria: **2 puntos**.

## L1.09 DOCUMENTACIÓN

Las solicitudes se presentarán conforme al formulario de solicitud, **Anexo I**; en esta fase inicial del procedimiento no se exige que las entidades interesadas aporten ningún otro documento.

Junto con el formulario de alegaciones/aceptación y presentación de documentación, **Anexo II**, se presentará la siguiente documentación:

a) **NIF** de la **comunidad** de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios y **DNI/NIF** de la persona **representante legal** de las mismas. \*

Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

b) **Acuerdo de la comunidad** de propietarios o de la agrupación de las comunidades de propietarios, por el que **se aprueba la ejecución de las obras** o actuaciones para la mejora de la accesibilidad objeto de la subvención y petición de la misma. \*\*

c) Documentación acreditativa donde se recoja la **fecha de finalización de la vivienda, la referencia catastral, número de viviendas y locales y superficie** de los mismos. Estas circunstancias podrán acreditarse mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. \*

d) **Informe técnico** suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, con fecha anterior a la solicitud de la subvención, que acredite que, al menos el **70%** de la superficie construida sobre rasante tiene **uso residencial de vivienda**, así como la **procedencia de las actuaciones** a realizar en el edificio.

e) **Proyecto técnico** de las actuaciones a realizar que incluirá el presupuesto desglosado por partidas. \*\*\*

f) **Presupuesto** de ejecución de las obras o actuaciones, con el correspondiente IVA desglosado, y su aceptación por la comunidad de propietarios. \*\*\*\*

g) Documentos acreditativos de los **gastos subvencionables relativos a honorarios** de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de proyectos, en su caso, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos debidamente justificados.

h) Para cada una de las viviendas y/o locales se presentará debidamente cumplimentado el formulario **Anexo III** para la comunicación de consulta de datos de la persona propietaria y de la unidad de convivencia, acompañado, según proceda, de la siguiente documentación:

- DNI/NIE de la persona propietaria de la vivienda y de los miembros de la unidad de convivencia. \*
- DNI/NIE de la persona propietaria del local o, en su caso, NIF de la entidad propietaria y DNI/NIE de la persona representante legal de la misma. \*
- Documentación acreditativa de la titularidad de las viviendas y locales. Esta circunstancia podrá acreditarse mediante escritura pública, nota simple registral actualizada o certificación de titularidad catastral. \*
- Certificación o volante de empadronamiento de las personas residentes en la vivienda. \*
- A los efectos de la determinación de los ingresos de la unidad de convivencia, documentación acreditativa de dichos ingresos o autorización al órgano gestor para la consulta de los mismos.
- En caso de que resida en la vivienda una persona con discapacidad, certificado acreditativo del grado y tipo de discapacidad reconocidos. \*
- En caso de que la persona propietaria de la vivienda estuviera incurso en situación de especial vulnerabilidad, informe social de los Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma o de la Administración Local correspondiente en el que se acredite tal circunstancia.

Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

## NOTAS:

\* En el caso de no haber prestado autorización y/o haberse opuesto a que el órgano gestor realice la correspondiente consulta.

\*\* En el acuerdo ha de constar el nombramiento de la persona representante autorizada para solicitar la subvención, el porcentaje del coeficiente o el importe del coste de las actuaciones que asume cada uno de los miembros de la comunidad de propietarios, la aceptación del presupuesto, así como el importe de la subvención a aplicar a cada uno de ellos.

\*\*\* Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se aportará una memoria suscrita por técnico competente en la que se justifique la adecuación de la actuación al CTE y demás normativa de aplicación, cuya documentación mínima será: descripción, presupuesto desglosado por partidas y planos.

\*\*\*\* Cuando el importe del gasto subvencionable supere las cuantías establecidas en la legislación sobre contratos del sector público para el contrato menor (40.000 euros), deberán presentarse como mínimo tres ofertas de diferentes empresas y, en su caso, justificación de la elección del presupuesto cuando la misma no recaiga en la oferta económica más ventajosa entre las solicitadas, que deberán aportarse con dicha justificación, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

## L1.10 PLAZOS

El plazo máximo para **resolver y publicar la resolución** del procedimiento será de **seis meses**, y se computará a partir del día siguiente al de **finalización del plazo para la presentación de solicitudes**.

Las obras o actuaciones para la mejora de la accesibilidad deberán iniciarse en un plazo máximo de **seis meses** a contar desde la publicación de la resolución de concesión de las subvenciones. El plazo para ejecutar las obras o actuaciones no podrá exceder de **dieciséis meses** contados desde la publicación de la concesión de la subvención.

## L1.11 OTRAS OBLIGACIONES

Las actuaciones y obras financiadas mediante esta línea de subvenciones deberán identificarse con el correspondiente distintivo, que se podrá obtener mediante la descarga del fichero digital en la página web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda tras la resolución de concesión de la subvención.

Se deben conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos y se está obligado a comunicar al órgano concedente el cambio de domicilio, de dispositivo electrónico o de dirección de correo electrónico durante un plazo de **cuatro años** desde la presentación de la documentación justificativa de la subvención.

La comunidad de propietarios beneficiaria deberá solicitar la licencia de obras o autorización administrativa de que se trate, si no lo hubieran hecho con anterioridad, en el plazo máximo de **un mes** desde la publicación de la resolución de concesión de la subvención, remitiendo copia compulsada de dicha solicitud o autorización en el plazo de **siete días hábiles** desde su presentación a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la provincia donde se encuentre el edificio objeto de las actuaciones.

Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos de inicio y finalización de la ejecución podrán incrementarse en el plazo de la demora y **hasta doce meses como máximo**.

El plazo de finalización de las obras podrá ser prorrogado por causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el plazo de retraso imputable a dicha causa.

La comunidad de propietarios beneficiaria deberá aportar en un plazo máximo de **quince días** desde su notificación copia compulsada de la **concesión de la licencia de obras** o, en su caso, autorización municipal para el inicio de las obras, a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la provincia donde se encuentre el edificio objeto de las actuaciones.

Se deberá aportar la documentación acreditativa del **inicio y finalización de las obras**. En caso de obras dentro del ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, los documentos acreditativos de inicio y finalización de las obras serán el **certificado de inicio y final de obra**. Esta documentación se deberá aportar a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la provincia donde se encuentre el edificio objeto de las actuaciones.

## L1.12 FORMA Y SECUENCIA DE PAGO

a) El **pago anticipado del primer 50%** de la subvención requerirá la presentación de la siguiente documentación:

- La **licencia o autorizaciones municipales** que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.
- **Certificado de inicio de la obra** correspondiente, suscrito por técnico competente en caso de obras dentro del ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

b) El pago del **importe restante** de la subvención, con posterior justificación del gasto, requerirá la presentación de la siguiente documentación:

- **Memoria justificativa** con aportación de justificantes de gasto y pago por importe suficiente para la justificación del primer pago anticipado de la subvención, con el contenido relacionado en el apartado 26.f).1º del cuadro resumen.
- **Certificado final de obra y liquidación de la misma**, suscritos por técnico competente en caso de obras dentro del ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.
- En su caso, **declaración responsable** que incluya detalle de **otros ingresos o subvenciones** que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

c). Para la justificación del segundo pago habrá de presentarse una memoria justificativa con aportación de justificantes de gasto y pago por importe suficiente para la justificación de la obra o actuación llevada a cabo, con el contenido relacionado en el apartado 26.f).1º del cuadro resumen.



Fecha de redacción: 25/10/2023 [v. 2.0]

## L1.13 JUSTIFICACIÓN DE LA SUBVENCIÓN

El plazo máximo para la presentación de la justificación será de: **12 meses**, a contar desde: el abono efectivo del primer pago de la subvención y de **3 meses** desde el abono efectivo del segundo pago.

El contenido de la memoria económica justificativa con aportación de justificantes de gasto será el siguiente (apartado 26.f).1º del cuadro resumen):

- a) Una **relación clasificada de los gastos e inversiones** de la actividad, con identificación de la persona o entidad acreedora y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.
- b) Las **facturas** o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y la documentación acreditativa del pago.
- c) En su caso, la **carta de pago de reintegro** en el supuesto de remanentes no aplicados, así como los intereses derivados de los mismos.

## L1.14 NORMATIVA

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2022/BOE-A-2022-802-consolidado.pdf>

Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

[https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/127/BOJA20-127-00076-7023-01\\_00174393.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/boja/2020/127/BOJA20-127-00076-7023-01_00174393.pdf)

Orden de 1 de agosto de 2023, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, para la mejora de la accesibilidad en viviendas y edificios de tipología residencial colectiva en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

[https://www.juntadeandalucia.es/boja/2023/150/BOJA23-150-00037-13112-01\\_00288118.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/boja/2023/150/BOJA23-150-00037-13112-01_00288118.pdf)

Orden de 16 de octubre de 2023, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la mejora de la accesibilidad en viviendas y edificios de tipología residencial colectiva, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

[https://www.juntadeandalucia.es/boja/2023/204/BOJA23-204-00038-16230-01\\_00291204.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/boja/2023/204/BOJA23-204-00038-16230-01_00291204.pdf)