

Solicitud de obras de accesibilidade nas Comunidades de Veciños

Axudas dirixidas á promoción da accesibilidade nas vivendas



COGAMI

Confederación Galega de
Persoas con Discapacidade



Solicitud de obras de accesibilidad en las Comunidades de Vecinos. Ayudas dirigidas a la promoción de la accesibilidad en viviendas.

¿Qué es la propiedad horizontal?

La propiedad horizontal es una forma especial de propiedad que combina en un mismo edificio, la titularidad privativa sobre determinados espacios y la cotitularidad sobre los elementos comunes.

Trátase de una forma de organización de un edificio, de modo que cada piso y cada local independientes, por tener salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública, pueden ser objeto de propiedad separada, lo que conlleva un derecho de copropiedad sobre los elementos del edificio necesarios para el uso y disfrute del piso o local: descansillo, escaleras, ascensores, techos...

Obligación de la Comunidad de Propietarios:

La **Comunidad de Propietarios está obligada a realizar las obras necesarias** para el mantenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios para que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, **accesibilidad**, seguridad, y correrá a cargo de esta los gastos derivados de las mismas si se acuerda válidamente o bien cuando el importe de la derrama no supera unos límites.

Por tanto, en cualquier momento en que surja la necesidad de realizar obras o actuaciones de accesibilidad que sean necesarias para un uso autorizado a la discapacidad de una persona de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, aún que implique la modificación del título constitutivo, podrá solicitar a la Comunidad la realización de las obras necesarias.

¿Quién puede solicitar?

Persoas con discapacidade e/ou persoas de 70 ou máis anos, que residan, traballen ou presten os seus servizos altruístas ou voluntarios, que precisen realización de obras de accesibilidade no edificio para o seu uso autorizado nos elementos comunes ou para a instalación de dispositivos mecánicos e electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, tienen derecho a solicitar a la Comunidad de Propietarios la realización de las obras de accesibilidad.

Tanto sexan propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios ou meros usuarios.

Considéranse usuarios tamén os cónxuxe, as persoa que conviva co titular de xeito permanente en análoga relación de afectividade, e os familiares que con ela convivan. Tamén as persoas traballadoras con discapacidade vinculados por relación laboral co titular.

PASOS A SEGUIR PARA SOLICITAR OBRAS DE ACCESIBILIDADE NAS COMUNIDADES DE VECIÑOS

Pasos:

- Poñerse en contacto con un experto na materia que se lle asesore de como, do custo e das posibilidades que hai para eliminar as barreiras no seu edificio onde vive (COGAMI ofrece este tipo de axuda a través da área de accesibilidade se así o desexa)

- **Redactar un escrito dirixido ao Presidente da Comunidade de veciños** no que se solicite a introdución deste punto na orde do día da Xunta de Propietarios e no que se manifieste a necesidade de realización das obras para eliminar as barreiras que lle dificulte o acceso á vivenda. Aconséllase aportar certa documentación que facilitará a toma de decisión da Comunidade:

Certificado do grao de discapacidade ou DNI da persoa maior para acreditar a idade

Proxecto técnico detallado das obras a realizar (que se quere facer e como se queredría facer)

Breve xustificación da necesidade das obras a realizar.

Certificación de empadramento, da titularidade ou condición de usuario da vivenda, etc...

- O escrito dirixido á Comunidade (ou ao propietario da vivenda no caso de que a persoa non sexa titular, ou empresario no caso de que as obras sexan necesarias para adaptar o centro de traballo), farase **por escrito e notificarase por correo certificado** ou outro medio fidedigno da recepción.

- Si se celebra a Xuntanza de propietarios, pode pasar:

- **Custo da obras de accesibilidade que non superen 12 mensualidades de gastos comúns:** A Comunidade queda obrigada, correndo con todos os gastos.

No caso de que algunha unidade familiar á que pertenza algún dos propietarios da comunidade, teña ingresos anuais inferiores a 2,5 veces o IPREM anual e que malia as axudas e subvencións que poida percibir e ter acceso, conleva que o custe anual repercutido das obras que lle afecten, privativas ou nos elementos comúns, supere o 33% dos seus ingresos anuais, non quedará obrigado ao pago da derrama. Se ao obter as axudas ou subvencións a derrama non supera o 33% dos seus ingresos, si que estará obrigada.

- Custo da obra de accesibilidade que si superen as 12 mensualidades de gastos comúns: Si se adopta validamente o acordo, queda obrigada a asumir o pago dos gastos.

O acordo válido no caso de obras e servizos destinados á mellora da accesibilidade, será por voto favorable da maioría dos propietarios que a súa vez, representen a maioría das cotas de participación. Son votos favorables tamén os dos propietarios ausentes na Xunta, debidamente citados que non manifesten discrepancia sobre o acordo.

- Se o que pasa é que o acordo da Xunta de Propietarios adoptado se quere impugnar por parte dalgún dos propietarios, ten que darse os seguintes requisitos:

- Sexa un acordo contrario á lei ou aos estatutos da Comunidade de Propietarios
- Cando o acordo resulte gravemente lesivo para os intereses da propia comunidade en beneficio só dun ou varios propietarios
- Cando o acordo supoña un grave prexuízo para algún propietario que non teña obriga xurídica de soportalo ou se haxa adoptado con abuso de dereito.
- Poderá impugnalo: Propietarios que salvasen o voto na reunión; os ausentes e os que indebidamente foran privados do seu dereito a voto. Teñen que estar ao corrente dos pagos das débedas vencidas coa comunidade ou ben previamente consignalas.
- Prazo impugnación de acordos: 3 meses ou 1 ano (agás por ser contrarios á lei ou estatutos), dende adopción do acordo (os ausentes dende que lle é comunicado o acordo).
- A impugnación do acordo non suspende a execución do mesmo agás decisión xudicial, previa solicitude do demandante e oída a comunidade.

- Se non se celebre a xuntanza, a persoa solicitante terá **60 días para recibir unha resposta** da Comunidade ou no seu caso do empresario, por escrito no que conste: o Consentimento ou oposición razoada sobre a execución das obras, ou propoñer as solucións alternativas que estime pertinentes.
- Ante a proposta de solucións alternativas o solicitante terá que comunicar a súa conformidade ou disconformidade coas mesmas.
- Transcorrido o prazo de 60 días sen que se comunicase nada ou ben a oposición comunicada fora de prazo (neste caso non terá eficacia e non impide as obras) , entenderase consentida a execución das obras de adecuación, que poderán iniciarse unha vez obtidas as licenzas ou autorizacións administrativas necesarias legalmente (licenzas no Concello, etc...)
- Se a comunidade de veciños non adopta o acordo, ou ben non se chega a un acordo sobre as obras a realizar ou as medidas alternativas propostas, poderase acudir a un procedemento xudicial na vía civil, con avogado, a efectos de obter autorización xudicial e estar lexitimado para realizar as obras. Unha vez obtida a sentenza favorable, o solicitante poderá iniciar a realización das obras asumindo todos os gastos das mesmas, sen prexuízo das axudas, subvencións ou exencións que poida obter. As obras realizadas quedarán en beneficio da comunidade e se as reformas afectasen ao interior das vivendas, o propietario poderá esixir a súa reposición ao estado anterior.

AXUDAS E SUBVENCIÓNS DIRIXIDAS Á MELLORA DA ACCESIBILIDADE NAS VIVENDAS

A Administración Xeral do Estado: Establecerá liñas de axudas ás comunidades de propietarios para a realización de actuacións e obras de accesibilidade orientadas á mellora da calidade de vida das persoas con discapacidade e das persoas maiores. (Introducido pola Lei de adaptación normativa á Convención)

Actualmente, existe dentro do **Plan Estatal de Vivenda 2009/2012** establécese unha serie de actuacións protexidas entre as que se indica a **“mellora da accesibilidade xa sexa na promoción, na rehabilitación ou na renovación de vivendas e edificios”**, se ben o introducen como unha actuación en cada programas. Estas axudas xestionaranse ou participarán as Comunidades Autónomas, por iso sacan convocatoria anual das mesmas.

* Hai que consultar se a vivenda ou edificio forma parte e está cualificada como área de especial protección (ARI, ARU, Chabolismo, Casco Histórico, infravivendas, etc...) porque cada unha destes programas tamén inclúe obras de accesibilidade que poden ser incentivadas.

* Con carácter xeral, a CCAA Galicia saca anualmente a convocatoria de axudas á rehabilitación de vivendas e edificios:

OLLO!! PROGRAMA AXUDAS RENOVE REHABILITACION DE EDIFICIOS DE VIVENDAS EXISTENTES: Inclúe actuacións para a mellora da accesibilidade que se dirixan a adecuar os edificios de vivendas ou as vivendas á Lei de Propiedade Horizontal, o Real decreto 505/2007, de 20 de abril que aproba as condicións básicas de accesibilidade e non discriminación para o acceso e utilización de espazos públicos urbanizados e edificacións ou resto de normativa autonómica de accesibilidade.

Actuacións: instalación de ascensores, adaptación dos mesmos ás necesidades das persoas con discapacidade ou as novas normativas que entraran en vigor tras a súa instalación. A instalación ou mellora de rampas de acceso aos edificios, adaptadas as persoas con discapacidade. Ou instalación ou melloras de dispositivos de acceso aos edificios, adaptados ás necesidades das persoas con discapacidade sensorial. A instalación de elementos de información que permitan a orientación no uso de escaleiras e ascensores de xeito que as persoas teñan referencia axeitada de onde se atopan. Obras de adaptación das vivendas ás necesidades das persoas con discapacidade ou maiores de 65 anos.

Beneficiarios: promotores da actuación, propietarios de vivendas ou edificios, inquilinos autorizados por propietario, ou comunidades de propietarios. Sempre que:

- Non incorran nas prohibicións para ser beneficiario do artigo 10 da Lei 9/2007, de subvencións de Galicia.
- Non ter obtido axudas financeiras nin préstamos convidos, para o mesmo tipo de actuación ao abeiro de plans estatais ou autonómicos os 10 anos anteriores á solicitude actual.
- Destinar á vivenda a domicilio permanente e habitual durante 5 anos

Os ingresos familiares das persoas beneficiarias non poderán exceder de 6,5 IPREM, cando se trate da rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos. Nunha ficha aparte poderá ver a táboa de ingresos. Cando a rehabilitación teña por obxecto os elementos comúns, ou a totalidade do edificio para destinalo a arrendamento, as condicións dos beneficiarios serán as mesmas que as das vivendas protexidas para arrendamento.

Financiamento: Préstamos convidos (con ou sen subsidiación) e subvencións.

O orzamento protexido nos edificios: será o custe total das obras a realizar sobre elementos comúns e instalacións xerais, incluídas as necesarias sobre as partes afectadas en vivendas e locais comerciais.

Nas actuacións de vivendas: será o custe total da rehabilitación das mesmas.

Límites do financiamento: Máximo 90 metros cadrados útiles por vivenda resultante da actuación ou local afectado por ela. Para garaxes e anexos, a superficie máxima será de 25 e 8 metros cadrados respectivamente. A contía máxima do presuposto protexido por metro cadrado útil non pode superar o 70% do módulo básico estatal vixente no momento da cualificación provisional da actuación.

1. O préstamo Convido. Con ou sen subsidiación, que se aboan a través do Instituto Galego de Vivenda e Solo. A resolución de concesión do préstamo pode facerse efectiva ante calquera entidade de crédito colaboradora do Plan de Vivenda.

Poderán solicitar o préstamo para financiar a actuación protexida de Rehabilitación dun edificio:

- Os propietarios ou ocupantes das vivendas, con independencia dos seus ingresos familiares.
- Os locais, cando se trate de rehabilitación de elementos comúns e participen nos custos de execución.

- O préstamo poderá alcanzar a totalidade do presuposto protexido.
- Tipo de xuro fixo ou variable, fixado e revisado anualmente polo Consello de Ministros.
- Non terán comisión ningunha.
- Estará garantido con hipoteca.
- As cotas serán constantes ao longo da vida do préstamo, dentro de cada un dos períodos de amortización.
- O prazo de amortización do préstamo: Iniciarase coa expedición da Cualificación definitiva, será de 15 anos como máximo.
- O período de carencia será de ata 2 anos ampliable a 3 anos coa autorización da comunidade autónoma e o acordo da entidade de crédito.

2. A subsidiación dos préstamos convidos: É un desconto da cota mensual do préstamo, que se estenderá a toda a vida do préstamo. É incompatible coa subvención á rehabilitación de edificios solicitada pola comunidade de propietarios. No cadro seguinte podemos ver as contías da subsidiación por cada fracción de 10.000 € do préstamo:

Titular do préstamo

Arrendatario ou propietario de 1 ou varias vivendas no edificio	Titular de 1 ou varias vivendas arrendadas suxeitas a prórroga forzosa anteriores á entrada en vigor LAU
--	---

Nivel de ingresos	Inferiores a 2,5 IPREM	Non se esixe este requisito
Contía da subsidiación por cada 10.000€ de préstamo	140€ anuais	175€ anuais

3. A subvención:

Contía da subvención:

- Máximo 10% do presuposto protexido
- Límite de 1.100 €/vivenda

Se o solicita o Promotor: A subvención é incompatible coa subsidiación do Préstamo convido. Abónase polo IGVS.

Se o solicita a Comunidades de propietarios: A subvención é incompatible coa subsidiación do Préstamo convido. Abónase polo IGVS.

Se solicita a subvención os propietarios ou ocupantes da vivenda, promotores da Rehabilitación, cando:

- Ingresos familiares no excedan de 6,5 IPREM
- Contía máxima: 15 % presuposto protexido
- Límite de 1.600 €/vivenda con carácter xeral
- Límite de 2.700 €/vivenda, cando:
 - o Sexan maiores de 65 anos
 - o Persoas con discapacidade
 - o As obras se destinen á eliminación de barreiras ou á adecuación da vivenda ás súas necesidades específicas

Limite das axudas totais recibidas para a actuación. A suma das axudas financeiras estatais e as da Comunidade Autónoma, así como doutras Administracións ou organismos públicos, nacionais ou internacionais, non poderá superar o 75% do custo do orzamento protexible.

Cando se trate da rehabilitación dunha vivenda unifamiliar illada que precise obras de rehabilitación, a financiación será a que corresponda á actuación predominante

Pasos para solicitala:

Ir ao IGVS e Presentar a solicitude de cualificación da actuación como protexida. Cando saia a orde de convocatoria, solicitar as axudas no modelo normalizado da orde xunto coa documentación técnica e persoal que se indica no anexo da solicitude. Realizar as obras nos termos da resolución de concesión, previa obtención das licencias e permisos preceptivos segundo a normativa sectorial. Rematadas as obras, deberá aportarse a documentación xustificativa da súa realización

*** PROGRAMA DE AXUDAS Á REHABILITACIÓN DE VIVENDAS:**

Recole actuacións para a mellora da accesibilidade das vivendas Consideraranse actuacións para a mellora da accesibilidade as tendentes a adecuar as vivendas á Lei de Propiedade Horizontal. En particular:

- A instalación de ascensores ou adaptación dos mesmos ás necesidades de persoas con discapacidade ou ás novas normativas que houberan entrado en vigor tras a súa instalación.
- Obras de adaptación das vivendas ás necesidades de persoas con discapacidade ou de persoas maiores de 65 anos.

PRESUPOSTO PROTEXIDO: O presuposto protexido será o custo total da rehabilitación das vivendas, coas seguintes limitacións:

- Máximo 90 metros cadrados útiles por vivenda
- A contía máxima do presuposto protexido por metro cadrado útil non pode superar o 70% do módulo básico estatal vixente no momento da calificación provisional da actuación.

IMPRESINDIBLE: Polo menos o 25% do presuposto das actuacións protexidas ten que estar dedicado a:

- Utilización de enerxías renovables,
- Mellora da eficiencia enerxética, hixiene, saúde e protección do medio ambiente
- Accesibilidade do edificio

BENEFICIARIOS Poden ser BENEFICIARIOS

- promotor da actuación
- propietario da vivenda
- inquilino autorizado.

Sempre que:

- Non incorran nas prohibicións para ser beneficiario do artigo 10 da Lei 9/2007, de subvencións de Galicia.
- Non obtiveran axudas financeiras nin préstamos convidos, para o mesmo tipo de actuación, ao abeiro de plans estatais ou autonómicos nos 10 anos anteriores á solicitude actual.
- Destinar á vivenda a domicilio habitual e permanente durante 5 anos
- Ingresos familiares que non superen 6,5 veces o Iprem. Nunha ficha aparte poderá ver a táboa de ingresos.

FINANCIACIÓN DA REHABILITACIÓN máxima da subvención por vivenda	DA Contía por	Límite máximo de carácter xeral	Propietarios ou ocupantes das vivendas maiores de 65 anos. Persoas con discapacidade. Sempre que as obras se destinen á eliminación de barreiras ou á adecuación da vivenda ás súas	Vivendas rehabilitadas con destino a aluguer durante un prazo mínimo de 5 anos, nas mesmas condicións que as vivendas protexidas destinadas a arrendamento
necesidades específicas				
25% do presuposto protexido		2.500 €	3.400€	Máximo 6.500€

INCOMPATIBILIDADES: Non poderán obter a financiación deste programa as actuacións en vivendas emprazadas en: - ARIS (Areas de Rehabilitación Integral) - ARUS (Areas de Renovación Urbana).

Non esqueza: A suma das axudas financeiras estatais e as da Comunidade Autónoma, así como doutras Administracións ou organismos públicos, nacionais ou internacionais, non poderá superar o 75% do custo do orzamento protexible.

¿QUE TEN QUE FACER?

- Presentar a solicitude de cualificación da actuación como protexida.
- Cando saia a orde de convocatoria, solicitar as axudas no modelo normalizado da orde, xunto coa documentación técnica e persoal que se indica no anexo da solicitude.
- Realizar as obras nos termos da resolución de concesión, previa obtención das licencias e permisos preceptivos segundo a normativa sectorial.
- Rematadas as obras, deberá aportarse a documentación xustificativa da súa realización.

SOLICITASE:

No IGVS

* DEDUCIÓNS NO IRPF POR REHABILITACIÓN DE VIVENDA HABITUAL:

Art.57 Obras adecuación da vivenda habitual por persoas con discapacidade:

Obxecto: Obras e instalacións de adecuación da vivenda habitual das persoas con discapacidade , que implique unha reforma do interior da mesma, así como de modificación dos elementos comúns do edificio que sirvan de paso necesario entre a finca e a vía pública (escaleiras, ascensores, pasillos, portais ou calquera outro elemento arquitectónico, ou as necesarias para a aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreiras de comunicación sensorial ou de promoción da súa seguridade.

É necesario acreditar a necesidade das obras e instalacións para facilitar o desenvolvemento digno e axeitado da persoa con discapacidade, aportando na Axencia Tributaria o certificado de discapacidade ou resolución da prestación de incapacidade permanente ou pensionista de clases pasivas.

Contía: Dedución do 10% con un límite máximo da dedución de 12.020 € , polas obras realizadas na vivenda habitual do contribuínte por razón de discapacidade do propio contribuínte, o cónxuxe ou parente en liña directa ou colateral (consanguínea o afinidade) ata o 3º grao inclusive, que conviva con él. A vivenda debe estar ocupada por algunha das persoas indicadas en condición de propietario, arrendatario, subarrendatario ou usufructuario.

Cando a obras afecten a elementos comúns do edificio poderán aplicar a dedución o contribuínte e aqueles outros contribuíntes copropietarios do inmovible no que se atope a vivenda.

Obras de mellora na vivenda habitual nos períodos 2010, 2011 e 2012. (RD-L6/2010 de 9 de abril)

- Cantidades satisfeitas entre o 14/04/2010 ata o 31/12/2012 por obras realizadas en vivenda habitual do contribuínte ou no edificio en que ésta se atope.
- Aplicarase dedución a contribuíntes con base imponible inferior do 5.007,20 euros, e deducirán ata un 10% das cantidades satisfeitas, dirixidas a entre outras cousas, dirixidas a mellorar a accesibilidade ao edificio ou as vivendas.
- Importe da dedución:
 - o Contribuíntes con base imponible inferior a 5.007.20 euros. Dedución ata o 10% das cantidades satisfeitas.
 - o Pago por tarxeta crédito, débito, transferencia bancaria, cheque nominativo ou ingreso en conta en entidades de crédito.
 - o Límite Por declaración:
 - 4.000 €/anuais para contribuíntes con base imponible igual ou inferior a 33.007,20 euros anuais.
 - 4.000 euros – 0.2 x (base imponible – 33.007.20 euros). Para contribuíntes con base comprendida entre 33.007.20 euros e 53.007.20 euros anuais.
 - o Límite Por vivenda:
 - Non pode exceder de 12.000 euros por vivenda habitual.
 - Se hai varios propietarios con dereito a practicar dedución sobre mesma vivenda, este límite distribuirase entre os copropietarios en función da % de propiedade na mesma.
 - o Dedución incompatible para as cantidades que se dediquen a dedución por inversión en vivenda habitual.

Disposición Adicional 29: Dedución por obras de mellora e na vivenda: (RD-L 5/2011)

- Obras realizadas ata o 31/12/2012 na vivenda ou edificio dirixidas a mellorar entre outras cousas, a accesibilidade do edificio ou as vivendas.
- Non inclúe as realizadas en prazas garaxe, xardíns, parques, piscinas e instalacións deportivas e outros análogos.

- Base máxima da dedución:

Base imponible do contribuínte é igual ou inferior a 53.007,20 euros anuais: A base máxima da dedución será de 6.750 €/anuais.

Base imponible comprendida entre 53.007 e 71.00.20 euros anuais. Base máxima de dedución de 6.750 euros menos o 0.375 pola diferenca entre a base imponible e os 53.007.20 euros anuais.

o As cantidades satisfeitas faranse (por tarxeta, transferencia bancaria, cheque nominativo ou ingreso en contas en entidades crédito), as persoas que realicen ditas obras.

- As cantidades satisfeitas no exercicio non deducidas por exceder da base máxima anual de dedución poderán deducirse co mesmo límite, nos catro exercizos seguintes. Aínda así, se a base acumulada da dedución correspondente aos períodos impositivos nos que se aplique, non pode exceder de 20.000 € por vivenda.
- Dedución compatible coas subvencións do Plan Estatal de Vivenda ou outra subvención destinada a rehabilitación.
- O importe da dedución restarase da cota íntegra estatal despois de outras deducións anteriores.
- As cantidades satisfeitas para estas obras non poden ter a dedución por inversión en vivenda habitual (art. 68.1 Lei IRPF)

Máis información:

Lei 49/1960, de 21 de xullo, de Propiedade Horizontal

Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites do dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas de persoas con discapacidade.

Lei 51/2003, de 3 de decembro de igualdade de oportunidades non discriminación e accesibilidade universal das persoas con discapacidade.

Lei 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa á Convención Internacional sobre os Dereitos das Persoas con Discapacidade