

CONSULTAS SOBRE LA ORDEN DE AYUDAS A LA MEJORA DE LA ACCEIBILIDAD EN VIVIENDAS

1-Si se contrata la obra por oficios, ¿Cuál es el presupuesto total, el de los oficios por separado o el total? ¿Hay que presentar 3 presupuestos?

El presupuesto total es la suma de todos.

Cuando el importe de la inversión subvencionable supere las cuantías establecidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público para el contrato menor (40.000 euros para contratos de obras y 15.000 euros para servicios o suministros), las personas beneficiarias no vinculadas por dicha Ley deberán solicitar, con carácter previo a la contratación del compromiso, como mínimo, tres ofertas de diferentes proveedores. En caso de que la elección no recaiga en la propuesta económica más ventajosa deberá justificarse con una memoria.

2- ¿Hace falta el LEEEx para estas ayudas?

No es necesario su aportación.

3- ¿Las subvenciones van en función del Pem de proyecto o del presupuesto elegido de constructora? ¿Hace falta adecuarlo el pem de proyecto al presupuesto que se va a ejecutar? (Esto implicaría modificación de licencia)

Las subvenciones se conceden en función del presupuesto de la constructora.

No sería necesario adecuar el PEM del proyecto al presupuesto que se va a ejecutar, pero lo que sí deben coincidir son las partidas. La licencia o título habilitante necesario debería adecuarse a las partidas que realmente se van a ejecutar (si el cálculo se hiciera por módulos) o al presupuesto que se va a contratar (podría estar referido al PEM si la tasa se calcula sobre este importe y se especifica en el presupuesto/contrato de la empresa).

Cuando el importe de la inversión subvencionable supere las cuantías establecidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público para el contrato menor (40.000 euros para contratos de obras y 15.000 euros para servicios o suministros), las personas beneficiarias no vinculadas por dicha Ley deberán solicitar, con carácter previo a la contratación del compromiso, como mínimo, tres ofertas de diferentes proveedores. En caso de que la elección no recaiga en la propuesta económica más ventajosa deberá justificarse con una memoria.

4- ¿Las ayudas incluyen los honorarios, IVA y costes de ejecución material?

A los efectos de la determinación de la cuantía de la ayuda, la inversión subvencionable estará constituida por todos los costes de las obras en los que se podrá incluir, siempre que estén debidamente justificados, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos. El IVA será subvencionable cuando no se pueda recuperar total o parcialmente.

5- Los edificios de más de 50 años, ¿necesitan el IEE para pedir estas ayudas ya que tienen que estar al corriente de sus obligaciones?

En relación al IEE, los edificios deben estar al corriente de sus obligaciones según el Decreto nº.34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios. Para la tramitación de la subvención no es necesaria la aportación del IEE ya que no se dispone en su normativa reguladora.

6- Deben cumplir las actuaciones el DB SUA, es decir si actúo en una rampa, pero no cumple la pendiente requerida en el CTE por no tener espacio, mejorando la accesibilidad, ¿se va a pedir a rajatabla que cumpla el DB SUA? ¿O va a tener alguna tolerancia?

El itinerario accesible deberá cumplir con los requisitos indicados en CTE SUA 9 o en su defecto los indicados en CTE DA SUA/2, en lo referente a discontinuidades en el pavimento, pendientes y anchos de rampas, radios de giro, alturas de mecanismos accesibles, así como a las barandillas reglamentarias recogidas en el CTE. Es necesario que las actuaciones de accesibilidad consigan el mayor grado de adecuación posible.

7- Si se va a pedir que la licencia esté concedida, y en las DR te dan un plazo de 3 meses para comenzar la obra, ¿en cuánto tiempo se va a resolver la solicitud de ayuda para poder estar en plazo?

Es requisito para conceder la subvención presentar toda la documentación que se especifica en el artículo 11 de la convocatoria junto al formulario de solicitud. Esta documentación incluye licencia urbanística o autorización municipal análoga (título habilitante), así como certificado del inicio de las obras firmado por técnico competente.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será, como máximo, de 6 meses desde la presentación de la solicitud. La falta de resolución expresa en el mencionado plazo tendrá carácter desestimatorio.

8- Ascensor con 7 escalones, montar un salva escaleras, sustituir el ascensor que es de puertas abatibles, los rellanos son de 1m justo, 1 propietario en el edificio y el resto son alquilados, ¿la sustitución del ascensor es subvencionable? para que pueda tener accesibilidad no se van a cumplir las condiciones totales de accesibilidad, ¿se subvencionará? ¿cuáles son las tolerancias?

El itinerario accesible deberá cumplir con los requisitos indicados en CTE SUA 9 o en su defecto los indicados en CTE DA SUA/2, en lo referente a discontinuidades en el pavimento, pendientes y anchos de rampas, radios de giro, alturas de mecanismos accesibles, así como a las barandillas reglamentarias recogidas en el CTE. Es necesario que las actuaciones de accesibilidad consigan el mayor grado de adecuación posible.

Al menos el 30% de las viviendas deben constituir domicilio habitual y permanente de su propietario/a, usufructuario/a o arrendatario/a, en el momento de solicitar la ayuda, con las excepciones recogidas en el artículo 6 de la orden de convocatoria.

9- ¿Se debe tener la licencia concedida para solicitar la ayuda?

Es requisito para conceder la subvención presentar toda la documentación que se especifica en el artículo 11 de la convocatoria junto al formulario de solicitud. Esta documentación incluye licencia urbanística o autorización municipal análoga (título habilitante), así como certificado del inicio de las obras firmado por técnico competente.

10- ¿Entraría en costes subvencionables las actuaciones en vía pública de accesibilidad?

Serían subvencionables siempre que se justifique que no hay otra solución posible, y se aporte la autorización del organismo cedente de dicho espacio así como el título habilitante correspondiente.

11- Para obras que se han ejecutado recientemente, ¿se puede realizar el informe previo que se pide en las ayudas, a posteriori? Y para los 3 presupuestos, ¿pasaría lo mismo? Solo se tendría que presentar las facturas de la obra y de los costes elegibles.

Para la concesión de la subvención es necesario aportar informe técnico de fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la procedencia de la actuación. La fecha de los presupuestos debería ser anterior a la realización de las obras.

12- En Murcia tarda una licencia de obras muchísimo tiempo, ¿se podría conceder una resolución de ayudas condicionada a la concesión de licencia? ¿Habría otros posibles casos de este tipo de resolución de ayudas condicionada?

Para conceder la subvención se debe aportar el título habilitante. No hay resolución condicionada.

13- En las ayudas en CCPP, ¿las ayudas son a la CP o los propietarios?

Las ayudas se conceden a la Comunidad de Propietarios. Cuando se trate de comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, el importe de la ayuda deberá repercutirse entre los propietarios de viviendas y, en su caso, los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

14- Teniendo 3 presupuestos con el más bajo seleccionado que no coinciden con el de proyecto, dado que el proyecto se hizo antes, ¿Con que presupuesto se hacen los costes elegibles: con el más bajo o con el de proyecto?

Con el de la empresa que va a realizar la obra. En caso de que la elección no recaiga en la propuesta económica más ventajosa deberá justificarse con una memoria. Las partidas recogidas en el presupuesto de la empresa sí deberían coincidir con las que aparecen en el presupuesto del proyecto.

15- Un edificio que solo se va a sustituir el ascensor, pero para llegar a el hay una rampa que no cumple, ¿no recibiría subvención? Solo se debería pedir subvención por las actuaciones que cumplan, ¿no?

El itinerario accesible deberá cumplir con los requisitos indicados en CTE SUA 9 o en su defecto los indicados en CTE DA SUA/2, en lo referente a discontinuidades en el pavimento, pendientes y anchos de rampas, radios de giro, alturas de mecanismos accesibles, así como a las barandillas reglamentarias recogidas en el CTE. Es necesario que las actuaciones de accesibilidad consigan el mayor grado de adecuación posible.

16- ¿Hay algún baremo para la concesión de las subvenciones? ¿Solo que se cumplan las condiciones?

Siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Orden, se podrá obtener una ayuda, en forma de subvención, para cubrir parcialmente los costes de realización de las actuaciones a que se refiere el artículo 7.

El procedimiento de concesión de la ayuda se tramitará en régimen de concurrencia simple de acuerdo al siguiente orden de resolución: se atenderá a la fecha en que la solicitud, debidamente cumplimentada y acompañada de todos los documentos exigidos en esta orden, tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación.

La concesión de las ayudas estará limitada por el crédito presupuestario a que se refiere el artículo 2 y se concederán hasta agotar el importe máximo disponible.

17- ¿Los arquitectos debemos certificar que el presupuesto de la constructora cumple los precios medios del mercado?

En el artículo 11.i) se indica: Contrato u oferta firmada y presupuesto desglosado por partidas, mediciones, precios unitarios y totales, IVA o el impuesto indirecto equivalente, en el que se justifique que el coste de las obras, así como el de los certificados, informes y proyectos técnicos que procedan no superan los costes medios de mercado.

La empresa constructora tendrá que certificarlo en sus ofertas, y los redactores de certificados, informes y proyectos/memorias tendrán que certificarlo en sus documentos.

18- Modificaciones que pueden surgir en el transcurso de la obra, ¿se debe comunicar esas modificaciones a la CARM? ¿Se puede ajustar la subvención a la nueva cantidad si es más alta?

Toda alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para resolver podrá dar lugar, previa tramitación del correspondiente procedimiento, a la modificación de los términos y del sentido de la resolución siempre que no supongan un incumplimiento que diera lugar al reintegro de la ayuda.

En la Memoria de la actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión (artículo 21.1.b) de la orden de convocatoria) se deberá acreditar esta circunstancia, con indicación de la actuación realizada y de los resultados obtenidos, en la que se incluya documentación fotográfica, preferentemente en color, de las obras ejecutadas.

En ningún caso podrá suponer una modificación al alza de la ayuda reconocida.

19- ¿La justificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias es de la CP o a los propietarios de las viviendas?

Las personas beneficiarias (si el beneficiario es la CP esto aplicaría a la CP) están obligadas al cumplimiento de los requisitos previstos en la normativa reguladora de estas ayudas y al cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en su reglamento de desarrollo.

20- ¿Se pide nota simple o escritura en la documentación a aportar para las ayudas? ¿Agiliza la tramitación?

Es obligatorio salvo para comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios. No obstante, aunque en este último caso no sea obligatorio aportarla sí sería recomendable.

21- Tenemos una CP con 2 zaguanes y la única forma de hacer los zaguanes accesibles es comprando unos metros del local, ¿está subvencionado la compra de estos metros?

En principio no está contemplada la compra de metros al local como actuación subvencionable.

22- De los tres presupuestos de constructoras, ¿se puede coger el del medio? Es decir, al tener que decir que son precios medios de mercado, pues se cogería el del medio.

Se puede coger el que se considere conveniente. En caso de que la elección no recaiga en la propuesta económica más ventajosa deberá justificarse con una memoria.

23- Si las subvenciones son al propietario, si hay propietarios que no cumplan las condiciones de hacienda ¿se queda fuera de la ayuda? ¿Pueden pedir la ayuda una parte de los propietarios? ¿En qué condiciones?

(Se entiende que esta pregunta se refiere a Comunidades de propietarios).

Cuando se trate de comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, el importe de la ayuda deberá repercutirse entre los propietarios de viviendas y, en su caso, los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante, si algún miembro de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurre en alguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, la parte proporcional que le correspondería de la ayuda se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

24- Para cumplir los requisitos del DB-SUA y cumplir con la accesibilidad tengo que demoler tabique y rehacer pasillos, así como baños, ¿todo esto entraría en costes elegibles?

Sí, según el artículo 7 de la orden de convocatoria.

25- La CP repartirá la subvención según la cuota de propiedad, ¿no?

Cuando se trate de comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, el importe de la ayuda deberá repercutirse entre los propietarios de viviendas y, en su caso, los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.



26- Es con respecto al cálculo de la ayuda máxima:

EJEMPLO 1: Tengo 10 viviendas en un edificio y 1 de ellas con una persona de 65 años y otra con una discapacidad reconocida igual o mayor del 33%.

Según la tabla de porcentajes máximos me cubriría hasta el 80% del coste de la actuación. Y como cuantía máxima de la ayuda, que opción sería la real porque no está claro en la orden de convocatoria:

OPCION 1: $9.000 \times 9 = 81.000$ € (cuantía máxima de ayuda por vivienda)

+ $18.000 \times 1 = 18.000$ € (circunstancias particulares discapacidad reconocida, SE APLICA SOLO A LA VIVIENDA CON DISCAPACIDAD RECONOCIDA)

TOTAL=99.000 €

OPCION 2: $18.000 \times 10 = 180.000$ € (SE APLICAN CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES A TODAS LAS VIVIENDAS)

TOTAL=180.000 €

RESPUESTA A EJEMPLO 1: Sería la opción 2 (puedes mirar también el RD 42/2022, artículo 114).

EJEMPLO 2: Tenemos 10 viviendas y disponemos de 2 viviendas con personas de 65 años, nos corresponde aplicar hasta el 80% del coste de la actuación y como máximo= $9.000 \times 10 = 90.000$ €, al no tener discapacidad reconocida no se aplican los 18.000 €

RESPUESTA A EJEMPLO 2: Exacto, se calcularía así. Se consideraría el importe menor entre el 80% de la inversión subvencionable y 9.000 €/vivienda (en este caso 90.000 €).

27- En el artículo 11: de documentación apartado k) Licencia urbanística, cuando sea precisa, o autorización municipal análoga. ¿No sería solicitud de licencia? Si debemos esperar a tener la licencia concedida se nos puede pasar el plazo.

RESPUESTA: En el artículo 11.k) de la orden de convocatoria dice "Licencia urbanística, cuando sea precisa, o autorización municipal análoga". En caso de obras que precisen licencia según el Ayuntamiento, ésta debe estar concedida, y asimismo hay que presentar el certificado de inicio de obra, ya que esta ayuda se concede y se paga un 30% por adelantado. Al ser concurrencia simple (y no concurrencia competitiva como las anteriores), para obtener la ayuda la obra debería estar comenzada (con el certificado de inicio de obra), ya que no podemos reservar un crédito para obras que no sabemos si se van a hacer o cuándo se van a empezar.

28- En el Artículo 20. Pago de la ayuda.

2. El pago final de la ayuda se abonará una vez se haya procedido a la justificación de las actuaciones con arreglo al artículo 21, previa solicitud de las personas beneficiarias mediante el formulario disponible en el menú del procedimiento 4013 "Ayudas a la accesibilidad en y a las viviendas" y siempre que la actuación se haya ajustado a los siguientes plazos máximos de ejecución:

a) actuaciones de mejora de la accesibilidad en viviendas unifamiliares o en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva: doce meses (12), contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

b) Actuaciones de mejora de la accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva (tanto en sus partes comunes cuanto en el interior de sus viviendas): veinticuatro meses (24), contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

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 (12) desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses (12) como máximo.

Si para la CONCESION DE LA AYUDA debemos tener licencia o autorización análoga, este supuesto en rojo, ¿cuándo se produce? No se podría dar este supuesto ya que con la solicitud ya se nos ha pedido la licencia o autorización.

RESPUESTA: *efectivamente en el artículo 20.2.b de la convocatoria de accesibilidad hay un error que ya habíamos detectado. El supuesto que marcas en rojo no se puede dar y está previsto hacer una modificación de la convocatoria para eliminarlo.*

29- Me gustaría saber si al pedir la ayuda de mejora de accesibilidad para sustituir dos ascensores en un edificio que tiene trasteros en la cubierta, SERÍA IMPRESCINDIBLE CREAR UNA PARADA, INEXISTENTE HOY EN DÍA, EN LA PLANTA DE CUBIERTA PARA CUMPLIR LA NORMATIVA ACTUAL.

En la normativa actual se indica:

- Según CTE. DA SUA/2

En relación a los edificios de uso Residencial Vivienda colectiva, las mejoras de accesibilidad deben completarse con todas las intervenciones técnicamente posibles (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.). En particular, se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan el DB SUA o, al menos, las condiciones de la tabla 2 del apartado 3 de este DA.

Hay que recordar que cuando existan viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas en el edificio debe disponerse ascensor accesible o rampa accesible que comunique dichas viviendas con las plantas que tengan elementos asociados a ellas o zonas comunitarias, tales como trasteros, plazas de aparcamiento, tendedero, etc.

Siempre que sea viable se debe realizar también la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendederos, etc.

- Según Ley de accesibilidad universal de la Región de Murcia. Ley 4/2017

Art. 24.7. Los ascensores de los edificios de uso “residencial vivienda” o el espacio previsto para su instalación comunicarán la planta de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula y con las que tengan zonas comunitarias, tales como trasteros o tendederos.

La solución adoptada deberá justificar ambos puntos. Siempre se deberá justificar el mayor grado de adecuación posible. Si no va a existir parada en la cubierta se deberá justificar que está fuera de los ajustes razonables, siempre que no haya viviendas accesibles.

30- En el caso de pertenecer a un ERRP y tener una familia con grado de discapacidad mayor del 33% en una vivienda unifamiliar, ¿cuál sería el importe máximo y mínimo? ¿Sería el 100% del coste de la actuación hasta un máximo de 18.000€?

En primer lugar, cuando dice “tener una familia con grado de discapacidad ...” entiendo que se refiere a que reside al menos una persona con grado de discapacidad.

En el caso planteado, al estar incluida la vivienda dentro de un ERRP la ayuda máxima sería el 100% de la inversión subvencionable subvencionable, con un máximo de 18.000 euros.

31- En el caso de un edificio de viviendas en el que hay un 45% de propietarios que es su domicilio habitual, pero van a participar en los gastos el 100% de los propietarios (aunque no sea su domicilio habitual). Se entiende que a la hora de calcular la cuantía máxima de la ayuda por vivienda entrarían todos los que participen en los gastos, no solo los que sea su domicilio habitual, ¿no?

Entran todos aquellos que participan en los gastos.