

PROGRAMA ESTATAL DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN Y A LAS VIVIENDAS



El **objetivo** de este programa es **mejorar la accesibilidad** (en el medio urbano y rural) en y a:

- **Viviendas unifamiliares** (aisladas o agrupadas en fila)
- **Edificios enteros de viviendas** residenciales colectivas.
Se interviene en las zonas comunes y en el interior de cada vivienda.
- **Viviendas particulares** en edificios residenciales colectivos.

ÍNDICE

PROGRAMA ESTATAL DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN Y A LAS VIVIENDAS.....	1
PERSONAS BENEFICIARIAS, FÍSICAS (PERSONAS) Y JURÍDICAS (ENTIDADES, EMPRESAS)	3
REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS	5
● VIVIENDAS UNIFAMILIARES.....	5
● EDIFICIOS DE VIVIENDAS RESIDENCIALES COLECTIVAS	6
● VIVIENDAS PARTICULARES	7
ACTUACIONES SUBVENCIONABLES.....	8
CUANTÍA DE LAS AYUDAS.....	9
PLAZO PARA REALIZAR LAS OBRAS.....	11
ACCESO A LA AYUDA	11
CONCESIÓN DIRECTA DE LAS AYUDAS	12
NORMATIVA.....	13

● PERSONAS BENEFICIARIAS, FÍSICAS (PERSONAS) Y JURÍDICAS (ENTIDADES, EMPRESAS)

- **Propietarias/usufructuarias de viviendas unifamiliares** (aisladas o agrupadas en fila).
- **Propietarias/usufructuarias de edificios residenciales colectivos.**
- **Propietarias de una vivienda particular en un edificio residencial colectivo.**
- **Administraciones Públicas, entidades públicas y empresas públicas** propietarias de viviendas.
- **Comunidades** (o agrupaciones de comunidades) de propietarios.
- **Sociedades cooperativas de viviendas** integradas por socios que precisen alojamiento para sí mismos o para sus familiares; **sociedades cooperativistas** compuestas por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos del [art. 396 del Código Civil](#); y sociedades cooperativistas formadas por comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios.
- **Propietarias** que, de forma agrupada sean propietarias de edificios, reúnan los requisitos del [art.396 del Código Civil](#) y no tengan el título de propiedad horizontal.
- **Empresas constructoras** que alquilen o cedan en uso sus edificios y cooperativas, que acrediten dicha condición a través de un **contrato** (teniendo así la potestad de realizar las obras de rehabilitación de este programa).

Cuando la persona **propietaria no esté obligada a hacer las obras** o actuaciones, puede acordar con la **arrendataria** que esta **pague las actuaciones** de mejora de la accesibilidad.

Esto se puede hacer con **cargo a parte** o con **toda la renta** arrendaticia.

En ese caso, la persona arrendataria puede adoptar un **acuerdo para solicitar estas subvenciones** con la comunidad de propietarios o con la persona propietaria.

En ese caso, la persona arrendataria se considerará “beneficiaria”.

Las personas o entidades beneficiarias deben **usar toda la ayuda para pagar las obras** y actuaciones para mejorar la accesibilidad.

En **comunidades** (o agrupaciones de comunidades) de propietarios, el importe de la **ayuda se reparte entre los propietarios** de las viviendas y, en su caso, los propietarios de locales de dichas comunidades.

Los **miembros** de la comunidad (o agrupación de comunidades) de propietarios que **incurran en alguna de las siguientes prohibiciones** (art. 13.2 Ley 38/2003), **no reciben la parte proporcional** que les correspondería de la ayuda:

- Estar **condenado** por sentencia **a no obtener subvenciones** o ayudas públicas.
 - Por ejemplo, por casos de cohecho, malversación de dinero público, fraudes, etc.
- Personas que, al ser declaradas **culpables**, den lugar a la resolución firme de cualquier **contrato con la Administración**.
- Estar incurso en alguno de los **supuestos de la Ley 3/2015** y de la **Ley 53/1984**.
- **No estar al corriente** en el cumplimiento de las **obligaciones tributarias** o frente a la **Seguridad Social**.
- Tener la residencia fiscal en un país calificado como “**paraíso fiscal**”.

- **No estar al corriente** de pago en la **devolución de otras subvenciones**.

Las personas/entidades beneficiarias de las ayudas de este programa **pueden recibir otras ayudas para la misma finalidad**, concedidas por otras administraciones (cuando el importe de todas las ayudas no supere el coste total de las actuaciones).

REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

• **VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

Las viviendas unifamiliares deben cumplir los siguientes **requisitos**:

- ✓ Estar **finalizadas** antes de **2006**: esto se acredita con escritura pública, nota simple registral o consulta de datos catastrales. No obstante, las CC.AA. pueden conceder ayudas a viviendas finalizadas en 2006 y años posteriores, si hay circunstancias que lo aconsejen.
- ✓ Que sean el **domicilio habitual y permanente** de las personas propietarias o arrendatarias **cuando se soliciten estas ayudas**.
Esto se acredita mediante el certificado de empadronamiento.
- ✓ Tener un **informe técnico** que acredite que la actuación se realizó antes de solicitar estas ayudas.

Para recibir estas ayudas, hay que tener el **proyecto** de las actuaciones que se realizarán.

Cuando no se exija dicho proyecto, será necesaria una **memoria técnica**, hecha por un técnico/a cualificado/a.

En dicha memoria, hay que justificar que la actuación se adapta al Código Técnico de la Edificación.

• EDIFICIOS DE VIVIENDAS RESIDENCIALES COLECTIVAS

Los edificios de viviendas residenciales colectivas deben cumplir los siguientes **requisitos**:

- ✓ Estar **finalizados** antes de **2006**: esto se acredita con escritura pública, nota simple registral o consulta de datos catastrales.
 - No obstante, las CC.AA. pueden conceder ayudas a viviendas finalizadas en 2006 y años posteriores, si hay circunstancias que lo aconsejen.
- ✓ Que, al menos el **50% de superficie** construida sea de **uso residencial** (excluyendo la planta baja o plantas inferiores, si tiene).
 - Esto se acredita con escritura pública, nota simple registral o consulta de datos catastrales.
- ✓ Que, al menos el **30% de las viviendas** sean el **domicilio habitual** de las personas propietarias o arrendatarias **cuando se soliciten estas ayudas**.
 - Esto se acredita mediante certificado de empadronamiento.
 - Este requisito no se considera, si el dueño del edificio es propietario único, pero ha realojado a los inquilinos para hacer las obras de mejora de la accesibilidad.
 - El dueño/a debe acreditar esta circunstancia y comprometerse a que las viviendas que va a adaptar serán domicilio habitual de los arrendatarios (según el porcentaje anterior del 30%).
 - Tampoco se tiene en cuenta este requisito cuando se trate de un edificio donde esté el domicilio habitual de una persona con discapacidad física que, por falta de accesibilidad, esté confinada en su vivienda.

- ✓ Tener un **informe técnico**, que acredite la procedencia de la actuación.
 - Debe estar hecho antes de solicitar estas ayudas.
- ✓ Que, en su caso, las actuaciones sean **acordadas por la comunidad** o comunidades de propietarios y tengan la autorización administrativa correspondiente.
- ✓ Tener el **proyecto** de las actuaciones que se realizarán.
 - Cuando no se exija dicho proyecto, será necesaria una **memoria técnica**, hecha por un técnico: en ella, hay que justificar que la actuación se adapta al Código Técnico de la Edificación.

● VIVIENDAS PARTICULARES

Las viviendas particulares en edificios residenciales colectivos deben cumplir los siguientes **requisitos**:

- ✓ Estar **finalizadas** antes de **2006**: esto se acredita con escritura pública, nota simple registral o consulta de datos catastrales.
 - No obstante, las CC.AA. pueden conceder ayudas a viviendas finalizadas en 2006 y años posteriores, si hay circunstancias que lo aconsejen.
- ✓ Que sean el **domicilio habitual y permanente** de las personas propietarias o arrendatarias **cuando se soliciten estas ayudas**.
 - Esto se acredita mediante el certificado de empadronamiento.
- ✓ Tener un **informe técnico** que acredite que la actuación se realizó antes de solicitar estas ayudas.
- ✓ Para recibir estas ayudas, se requiere un **informe técnico** que justifique las obras y un **proyecto** de las actuaciones que se realizarán.

- ✓ Cuando no se exija dicho proyecto, será necesaria una **memoria técnica**, hecha por un técnico.
- ✓ En ella, hay que justificar que la actuación se adapta al Código Técnico de la Edificación.

ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

- Instalación de **ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas** con mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como **cualquier medida que facilite la autonomía** de las personas con movilidad reducida (tanto en edificios como en viviendas unifamiliares). Dichas medidas incluyen los **dispositivos adaptados** a las personas con discapacidad sensorial o intelectual, y la instalación de un **único mecanismo de identificación** de los sistemas de apertura y control de accesos (cámaras, pantallas u otros dispositivos).
- Instalación o dotación de **productos de apoyo** (por ejemplo, grúas) y de **sistemas tecnológicos de guiado**. Así, las personas con discapacidad pueden localizar, acceder y usar los elementos comunes. Por ejemplo, piscinas, zonas de deporte, etc.
- Instalación de **elementos de información, comunicación o aviso** que orienten en el uso de escaleras, ascensores e interior de las viviendas. Por ejemplo, señales luminosas, vibro-táctiles o sonoras. En particular, instalación de elementos que mejoren el acceso y la seguridad en los ascensores.
- Instalación de **productos de apoyo a la audición** para hacer accesible el entorno. Por ejemplo, bucles magnéticos.

- Instalación de elementos o dispositivos electrónicos de **comunicación entre las viviendas y el exterior**. Por ejemplo, videoporteros.
- Instalación de **dispositivos de alarma en el ascensor**, con comunicación visual y auditiva con el exterior para casos de emergencia.
- **Instalación domótica** y otros avances tecnológicos. Así, se favorece la autonomía de las personas mayores o con discapacidad.
- Cualquier **intervención que facilite la accesibilidad** en el interior de las viviendas y en las vías de evacuación de los edificios residenciales colectivos. Esto incluye obras para ampliar los espacios de circulación dentro de las viviendas que cumplan el Código Técnico de Edificación (sobre vivienda accesible), para mejorar la **accesibilidad en baños y cocinas**, y obras sobre **elementos en mal estado** para mejorar la accesibilidad. También se incluyen las **modificaciones y adaptaciones** para las necesidades específicas de las personas con **discapacidad** en sus viviendas.
- Cualquier **intervención que mejore el cumplimiento del Documento Básico** del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, seguridad de uso y accesibilidad. En concreto, instalación de elementos que mejoren la **accesibilidad y seguridad en ascensores**. Por ejemplo, mejorar la nivelación de la cabina.

CUANTÍA DE LAS AYUDAS

La **cuantía máxima** de la subvención **no podrá superar los siguientes límites:**

- **12.500€/vivienda** para actuaciones en **viviendas unifamiliares**.
 - ✓ Este límite se puede **augmentar en 3.000€**, si la vivienda es o está en un edificio declarado **Bien de Interés Cultural**.
 - ✓ Esta ayuda se puede **incrementar hasta 15.000€ por vivienda**, si reside una persona con **discapacidad** y hasta **18.000€**, si reside una persona con **discapacidad igual o superior al 33%**.
- **9.000€/vivienda y 90€/metro cuadrado** de superficie de uso comercial para actuaciones en **edificios enteros de viviendas residenciales**.
 - ✓ Este límite se puede **augmentar en 3.000€**, si la vivienda es o está en un edificio declarado **Bien de Interés Cultural**.
 - ✓ Esta ayuda se puede **incrementar hasta 15.000€ por vivienda**, si reside en el edificio una persona con **discapacidad** y hasta **18.000€**, si reside una persona con **discapacidad igual o superior al 33%**.
- **6.000€/vivienda** para actuaciones en **viviendas particulares** en edificios residenciales.
 - ✓ Este límite se puede **augmentar en 3.000€**, si la vivienda es o está en un edificio declarado **Bien de Interés Cultural**.
 - ✓ Esta ayuda se puede **incrementar hasta 15.000€ por vivienda**, si reside una persona con **discapacidad** y hasta **18.000€**, si reside una persona con **discapacidad igual o superior al 33%**.
- El **60% del coste** de la actuación.
 - ✓ Este porcentaje se puede **augmentar hasta el 80%**, si reside en la vivienda o en el edificio una persona con **discapacidad o mayor de 65 años**.

El **coste de las actuaciones** subvencionables puede incluir:

- ✓ Los **honorarios de los/as profesionales**, debidamente justificados.
- ✓ El **coste de redacción** de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios (debidamente justificado).
- ✓ Los **gastos derivados de la tramitación** administrativa, debidamente justificados.

PLAZO PARA REALIZAR LAS OBRAS

El plazo para hacer las obras en **viviendas unifamiliares** y **viviendas particulares** en edificios residenciales es, como **máximo, de 12 meses** desde la fecha en que se conceda la ayuda.

El plazo para realizar las obras en **edificios enteros de viviendas** residenciales es, como **máximo, de 24 meses** desde la fecha en que se conceda la ayuda.

Si las **licencias** o autorizaciones administrativas tardan y **no se conceden en el plazo de 12 meses** desde la solicitud, los **plazos anteriores** para realizar las obras se pueden **incrementar hasta un máximo de 12 meses**.

Los **plazos se pueden prorrogar** por el tiempo de retraso que conlleven las siguientes causas: **huelgas** que afecten a las actuaciones, **razones climatológicas** o cualquier otra **causa de fuerza mayor**, debidamente acreditada.

ACCESO A LA AYUDA

El acceso es mediante una **convocatoria pública** de las **Comunidades Autónomas**.

La subvención para **viviendas unifamiliares** y **viviendas particulares** en edificios residenciales **se abona** cuando la persona **beneficiaria aporte**:

- La **licencia** o autorizaciones municipales para realizar la obra.
- El **certificado de inicio** de la obra.

La subvención para **edificios enteros de viviendas** residenciales se abona cuando la persona **beneficiaria aporte**:

- El **acuerdo** de la cooperativa o el acuerdo de la comunidad (o agrupación de comunidades) de propietarios, excepto cuando haya un propietario/a único/a del edificio.
- La **licencia** o autorizaciones municipales para realizar la obra.
- El **certificado de inicio** de la obra.

CONCESIÓN DIRECTA DE LAS AYUDAS

Las **subvenciones** de este programa se pueden conceder de forma **directa**.

NORMATIVA

- [Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que se modifican el 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, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el 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.](#)
- [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.](#)