

# FICHA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE BEKO KALE 15-17

DOSSIER EXPLICATIVO  
PROPUESTAS  
INSTALACIÓN DE ASCENSORES  
ITSASONDO

## 1. PLAN DE ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD

### INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Itsasondo ha encargado a ARRETXE Zerbitzuak SL la realización de un estudio dirigido a asesorar a diversas comunidades de vecinos en la incorporación de ascensores en sus edificios, con el objetivo de mejorar la accesibilidad y eliminar barreras arquitectónicas. Para ello se han redactado diferentes anteproyectos ya estudiados y validados por el ayuntamiento que servirán como base para edificios similares, facilitando así soluciones más rápidas y homogéneas.

El plan incluye, por un lado, información clara sobre trámites, costes, plazos, ayudas y posibles formas de financiación, y por otro, estudios técnicos concretos con propuestas básicas para la instalación de ascensores que cumplen la normativa. Aunque se analicen algunos edificios en detalle, estas soluciones podrán servir de referencia para edificios similares.

Es importante destacar que este documento no obliga a realizar ninguna obra, sino que es una guía para que las comunidades puedan tomar decisiones con más información y que, en caso de seguir adelante, el proceso sea más ágil y sencillo.

### AUTOR DEL ESTUDIO

Para el desarrollo de este estudio el Ayuntamiento de Itsasondo ha contratado al departamento técnico de ARRETXE ZERBITZUAK S.L. La responsable de la redacción de este trabajo es la arquitecta abajo firmante, Patricia Celaya Reoyo, colegiada con el nº 518931 en el Colegio Oficial Vasco-Navarro de Gipuzkoa, con la colaboración de Josu Benito Maiztegi graduado en arquitectura.

### FINALIDAD DEL ESTUDIO

Muchos de los edificios residenciales de Itsasondo fueron construidos en una época en la que no se exigían criterios de accesibilidad. Esto provoca que hoy en día existan dificultades reales para:

- Personas mayores.
- Personas con movilidad reducida o discapacidad.
- Familias con carritos de bebé.
- Vecinos que, sin tener una discapacidad reconocida, ven limitada su movilidad diaria.

Con el fin de anticiparse a estas situaciones y facilitar soluciones ordenadas, el Ayuntamiento de Itsasondo ha impulsado un plan de estudio previo.

## 2. VIABILIDAD TÉCNICA

### PROPUESTA

La intervención propuesta tiene como objetivo principal la instalación de un ascensor accesible en un edificio que actualmente carece de este servicio, mejorando así la accesibilidad y el uso del inmueble para todos los residentes.

El edificio presenta una configuración singular de la escalera, ya que su estructura no conecta de forma continua desde la planta baja hasta el resto de las plantas. En consecuencia, el tramo que une la planta baja con la primera planta no coincide en posición con los tramos superiores, lo que condiciona y complejiza la solución adoptada.

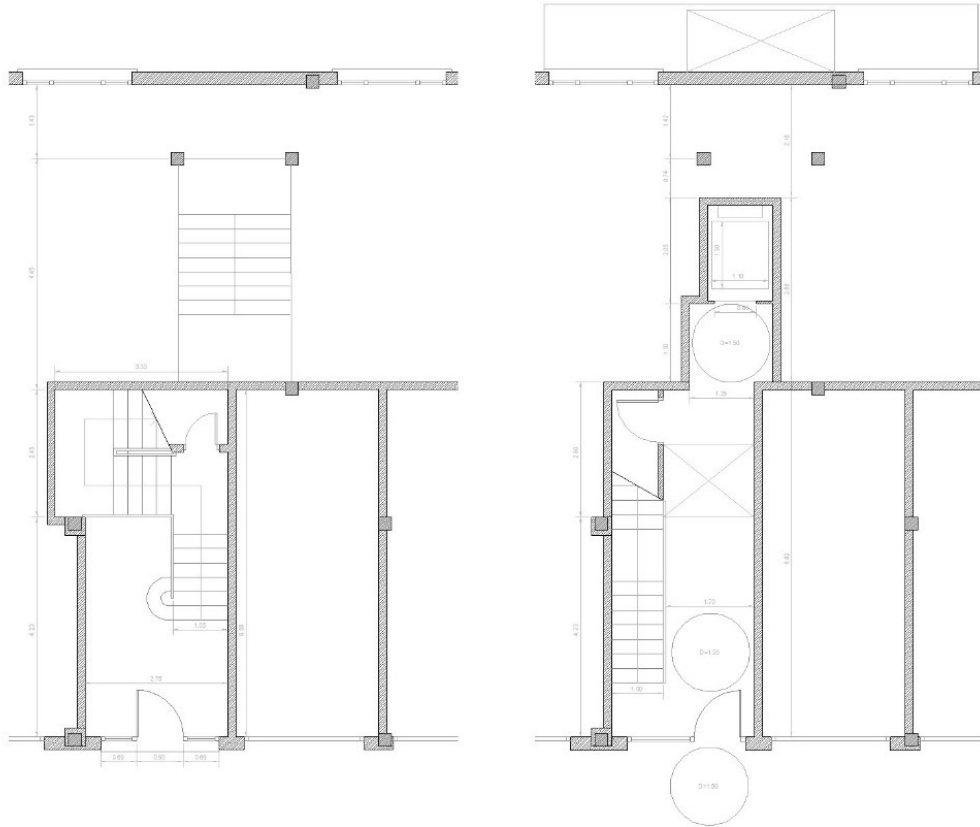
La actuación correspondiente al nº15 y nº17 de Kale Nagusia consiste en la implantación de un ascensor dentro del área actualmente ocupada por el edificio, con acceso directo desde el portal.

Para resolver esta situación, se plantea la instalación del ascensor en el interior del edificio, aprovechando tanto los huecos existentes de la escalera como parte del patio interior vinculado a las cocinas. La intervención en este patio resulta necesaria para poder alojar un ascensor que cumpla con las dimensiones de accesibilidad exigidas, así como para reorganizar la posición de la nueva escalera, que se situará entre el ascensor y la fachada.

Debido a estas necesidades, será imprescindible la demolición completa de la escalera actual, así como de la cubierta en contacto con la misma, con el fin de garantizar las alturas libres mínimas requeridas en los espacios de circulación.

Asimismo, para asegurar un acceso adecuado al ascensor desde la planta baja, será necesario ocupar una pequeña parte del local existente en dicha planta. Se ha trabajado para reducir esta afección al mínimo posible, aunque no ha sido viable eliminarla completamente.

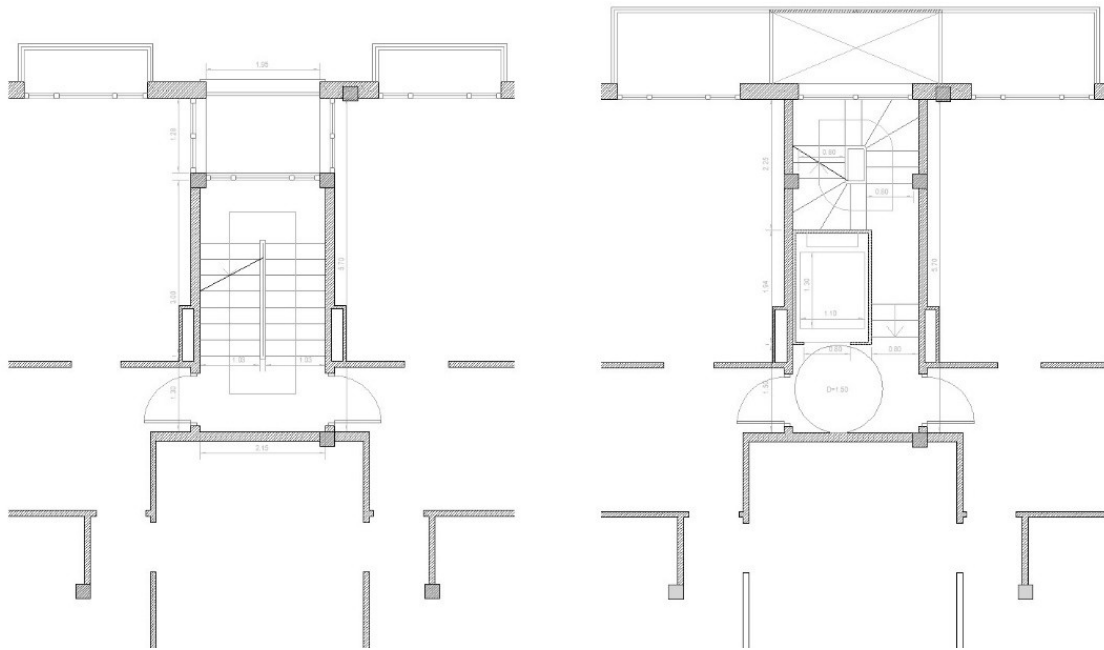
Por último, la propuesta incluye la ampliación de los balcones y la creación de una nueva zona destinada a tendedero de ropa, que sustituirá al uso actual del patio interior.



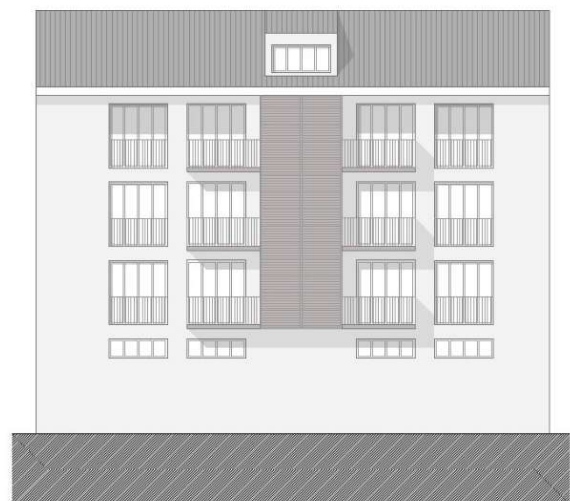
PLANTA BAJA estado actual / estado propuesta



PLANTA PRIMERA estado actual / estado propuesta



PLANTA TIPO estado actual / estado propuesta



FACHADA TRASERA estado actual / estado propuesta

### 3. VIABILIDAD Y GESTIÓN ECONÓMICA

#### APROXIMACIÓN DE PRESUPUESTO

Se ha hecho una aproximación de los gastos previstos en la intervención de la propuesta presentada.

El presupuesto se estructura en tres bloques diferenciados: en primer lugar, los costes asociados al trabajo técnico, que incluyen tanto los estudios previos como el seguimiento durante la ejecución de la intervención; en segundo lugar, las tasas e impuestos municipales vinculados a la tramitación, autorización y ejecución de la obra; y, finalmente, los gastos relativos a la construcción, instalación y puesta en marcha del ascensor.

	BASE (€)		IVA (€)
<b>TRABAJO TÉCNICO</b>			
Estudio viabilidad (Ayto)	0,00	21%	0,00
Redacción de proyecto técnico	8000,00	21%	1680,00
Dirección de obra	3800,00	21%	800,00
Coordinación de seguridad y Salud.	3600,00	21%	755,00
<b>TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES</b>			
Tasas licencia (PEM>30.051 €)	302,00	21%	
ICIO (exentas obras de ascensor)	0,00	21%	
<b>OBRA</b>			
Presupuesto Ejecución Material	221.130,00	10%	22.113,00
Legalización y puesta en marcha	500,00	10%	50,00
<b>ESTIMACION TOTAL</b>	<b>237.332,00</b>		<b>25.398,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>262.730,00</b>		

\*Nota: En el Ayuntamiento de Isasondo las obras de ascensor están exentas de ICIO.

\*Nota: se deberán abonar 1.700 € en concepto de fianza para la gestión de residuos, devolviéndose dicho importe con la gestión correcta de los mismos.

## 4. AYUDAS, SUBVENCIONES Y SISTEMAS DE FINANCIACIÓN

### Ayudas públicas (Gobierno Vasco. Obras Comunitarias. Línea 2)

#### Qué cubren

- Instalación de ascensores
- Eliminación de barreras (rampas, plataformas)
- Mejora de accesos

#### Cuánto subvencionan

- El 40% del coste
  - Límite: por vivienda 3.000€ en accesibilidad + 2.500€ en habitabilidad
- Puede llegar hasta 70–80% si:
  - Hay personas mayores de 65 años
  - Hay personas con discapacidad
- Límite: nivel de renta anual <25.000€

#### Otras condiciones

- Edificio residencial (mínimo 50% viviendas)
- Antigüedad (normalmente >20 años)
- Actuaciones que realmente mejoren la accesibilidad
- Licencia y proyecto técnico

\* Nota: Ayudas actualmente en vigor. Este es el link a la consulta:

[https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/es/contenidos/informacion/cvpa\\_ayudas/es\\_cvpa/index.shtml](https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/es/contenidos/informacion/cvpa_ayudas/es_cvpa/index.shtml)

	B. integratua	B. isolatua
<b>1. mota.</b> <b>Kontserbazio-,</b> <b>segurtasun- eta</b> <b>bizigarritasun-obrak:</b>	aurrekontu babesgarriaren % 50. Dirulaguntzaren gehienekoa zenbatekorik apalenaren arabera kalkulatu da; 3.000 € etxebizitzako eta 30.000 € atariko	aurrekontu babesgarriaren % 40. Dirulaguntzaren gehienekoa zenbatekorik apalenaren arabera kalkulatu da; 2.500 € etxebizitzako edo 25.000 € atariko
<b>2. mota.</b> Energia- <b>efizientzia</b> <b>hobetzeko obrak:</b>	Eraikinaren egungo adierazle globalarekin alderatuta, CO <sub>2</sub> isuriak % 30 baino gehiago murriztea lortzen duten edo lor dezaketen jarduerak, eta, gutxienez E letrako edo hortik gorako adierazle orokor bat lortzen badute, aurrekontu babesgarriaren % 40ko laguntza jaso ahal izango dute, gehieneko mugarekin, txikiagoa denaren arabera: 5.000€ etxebizitza bakoitzeko edo 50.000€ atari bakoitzeko. Halaber, eraikinaren gaurko adierazle globalarekin alderatuta, isurketa globalak % 50 baino gehiago murriztea lortzen duten edo lor dezaketen jarduketek, eta, gutxienez D letrako edo hortik gorako adierazle orokor bat lortzen badute, aurrekontu babesgarriaren % 50eko laguntza jaso ahalko dute, gehieneko mugarekin, txikiagoa denaren arabera: 6.500€ etxebizitza bakoitzeko edo 65.000€ atari bakoitzeko.	
<b>3. mota.</b> <b>Irisgarritasuna</b> <b>hobetzeko obrak</b>	aurrekontu babesgarriaren % 50. Dirulaguntzaren gehienekoa zenbatekorik apalenaren arabera kalkulatu da; 3.500 € etxebizitzako eta 35.000 € atariko	aurrekontu babesgarriaren % 40. Dirulaguntzaren gehienekoa zenbatekorik apalenaren arabera kalkulatu da; 3.000 € etxebizitzako eta 30.000 € atariko

### **Ayudas complementarias**

- Bonificaciones en:
  - ICIO (impuesto de obras)
  - Tasas de licencia

Estas ayudas se suman a las del Gobierno Vasco

### **Deducciones fiscales (IRPF)**

Cada vecino puede beneficiarse individualmente:

- Deducción del 15%–20% de lo pagado (en algunos casos hasta el 60%)
- Con límites anuales (aprox. 5.000–7.000 €/año)

### **Préstamos cualificados Gobierno vasco**

Préstamos ligados a actuaciones de rehabilitación.

No los da directamente el Gobierno Vasco. Los conceden bancos (Kutxabank, Laboral Kutxa, etc.) pero con condiciones pactadas.

#### ¿Para qué sirven?

- Financiar la parte NO subvencionada (subvención + préstamo cualificado = financiación completa)

#### Condiciones aproximadas

- Tipo de interés más bajo que mercado → aprox. Euribor + 0,5% – 1,5%
- En algunos casos, interés subvencionado parcialmente
- Plazo hasta 15–20 años
- Posibilidad de 1–2 años sin amortizar capital (solo intereses)
- Comisiones muy reducidas o inexistentes

#### ¿Quién puede acceder?

- Comunidades de propietarios de edificios residenciales
- Actuaciones protegidas (accesibilidad entre ellos)
- Debe estar dentro de un expediente de rehabilitación aprobado
- **IMPORTANTE:** Tiene que tramitarse junto con la ayuda (no es independiente)

### Limitaciones

- Hay que cumplir requisitos administrativos
- Va más lento que un préstamo bancario directo
- Depende de que el expediente esté aprobado
- No es inmediato, pero sí más ventajoso

### **Financiación bancaria (préstamos para comunidades)**

Préstamos específicos para comunidades (bancos y constructoras)

- Plazos: 5–15 años
- Intereses: 3%–6% aprox.

### Bancos habituales

- Laboral Kutxa
- Kutxabank
- Caja Rural / Rural Kutxa
- BBVA / Santander (en menor medida)

### Características

- No suele requerir aval individual (depende del caso)
- Se paga vía recibo comunitario mensual

### **Financiación combinada (lo más habitual)**

Subvención pública + préstamo comunitario

- Reducir mucho el coste
- Pagarlo cómodamente mes a mes

## 5. CALENDARIO Y CASH-FLOW

### Cuándo empezar a poner dinero

Estudiar el estado de las cuentas de la Comunidad:

- Si está a 0, realizar un cálculo de cantidades a aportar y en qué plazo de tiempo
- Si cuenta con dinero, valorar cómo o cuánto aportar a esta obra
- Valorar plazo en el que desean empezar

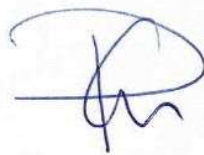
### Pasos habituales a seguir y plazos aproximados

- Elección del estudio técnico (arquitecto o similar) que desarrollará la documentación
- Redacción de Estudio de Viabilidad REALIZADO
- Redacción de Proyecto 1 mes
- Reunión explicativa Comunidad
- Solicitud de licencia obra y resolución 1-3 meses
- Solicitud presupuestos para obra ( $\geq 3$  para ayudas) 1 mes
- Selección contrata
- Solicitud ayudas y aceptación 3-6 meses
- Fecha inicio de obra (paralelo solicitud ayudas) 3-6 meses
- Ejecución de la obra 6-12 meses
- Documentación final obra 1 mes
- Aportación documentación y recepción pagos ayudas 12-24 meses

### Pagos a realizar

- Documentación técnica: Normalmente al inicio y a la entrega de cada fase
- Ejecución de la obra: la contrata suele solicitar una aportación inicial y, a partir de ahí dos opciones habituales:
- Coste de la obra dividido en certificaciones mensuales de igual valor o certificaciones de diversos porcentajes durante el avance de la obra.

BEASAIN, abril de 2026



Patricia Celaya Reoyo.

Arquitecta colegiada nº 518931

Esquema calendario

