

# FICHA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE BEKO KALE 21-23

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 actuación correspondiente a los nº21-23 de Beko Kale consiste en la implantación de un ascensor fuera del área actualmente ocupada por el edificio, con acceso directo desde el portal.

La solución de implantación en el interior del inmueble ha sido analizada y descartada por inviabilidad técnica. En concreto, los dos portales, que conforman un único edificio, comparten una escalera central y existe un desfase de aproximadamente media planta entre las diferentes viviendas del mismo piso. Esto dificulta resolver la accesibilidad desde el interior del edificio e instalar un ascensor accesible.

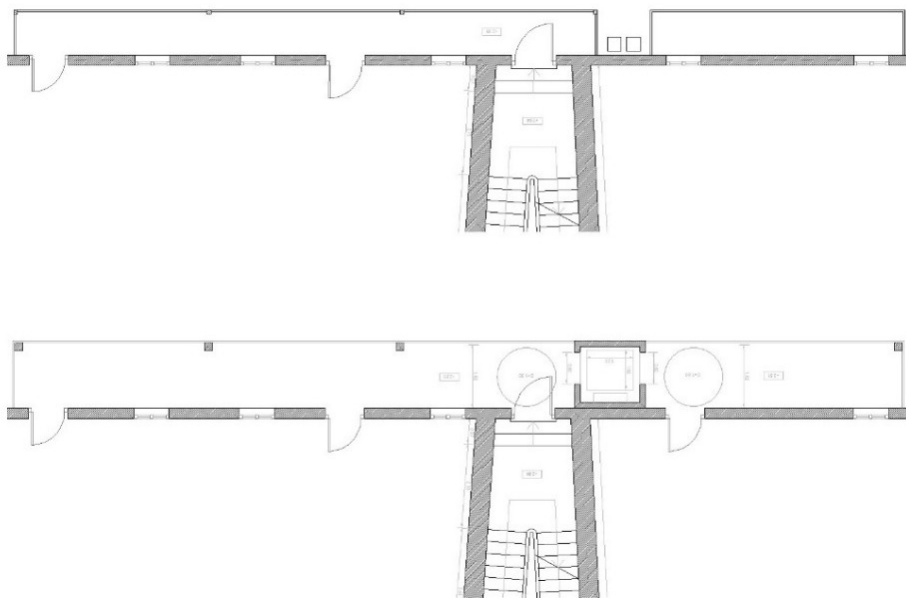
Dado que actualmente se accede a la mayoría de las viviendas a través de galería, se plantea que el ascensor conecte directamente el portal con las galerías exteriores, garantizando así la accesibilidad a todas las viviendas. En el caso del portal nº21, la galería exterior será compartida, igual que en la actualidad. En el caso del nº23, cada vivienda tendrá su galería.

Debido a su estado actual de deterioro, hoy en día la comunidad ya cuenta con un proyecto de rehabilitación para esas galerías. Dado que la propuesta va en concordancia con el proyecto existente, se ha procurado adecuar dicha propuesta al mismo, de modo que únicamente se modificaría para integrar el castillete del ascensor en las galerías y adecuar la anchura de estas a las dimensiones mínimas que requieren las condiciones de accesibilidad.

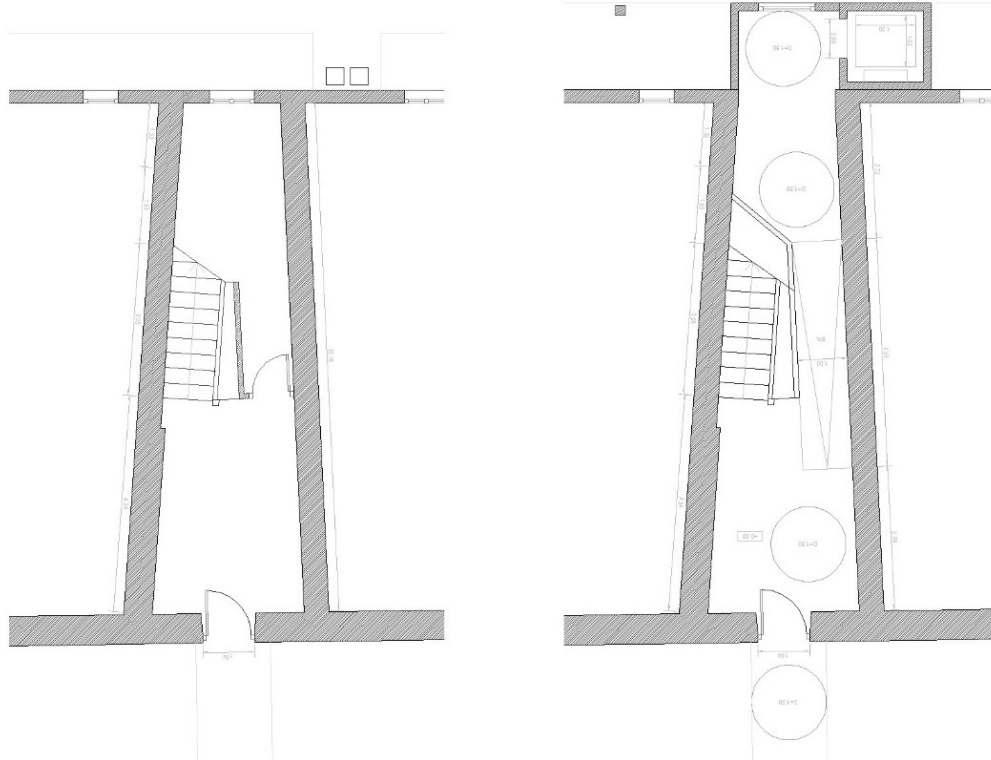
En cuanto a la planta baja, se deberá intervenir en el portal lo que afectará en el local bajo la escalera, del que se ocupará una pequeña parte para crear el acceso al ascensor.

Esta solución garantiza la accesibilidad universal del edificio, minimiza las afecciones sobre la estructura existente y se da una solución común a todas las viviendas que conforman el edificio.

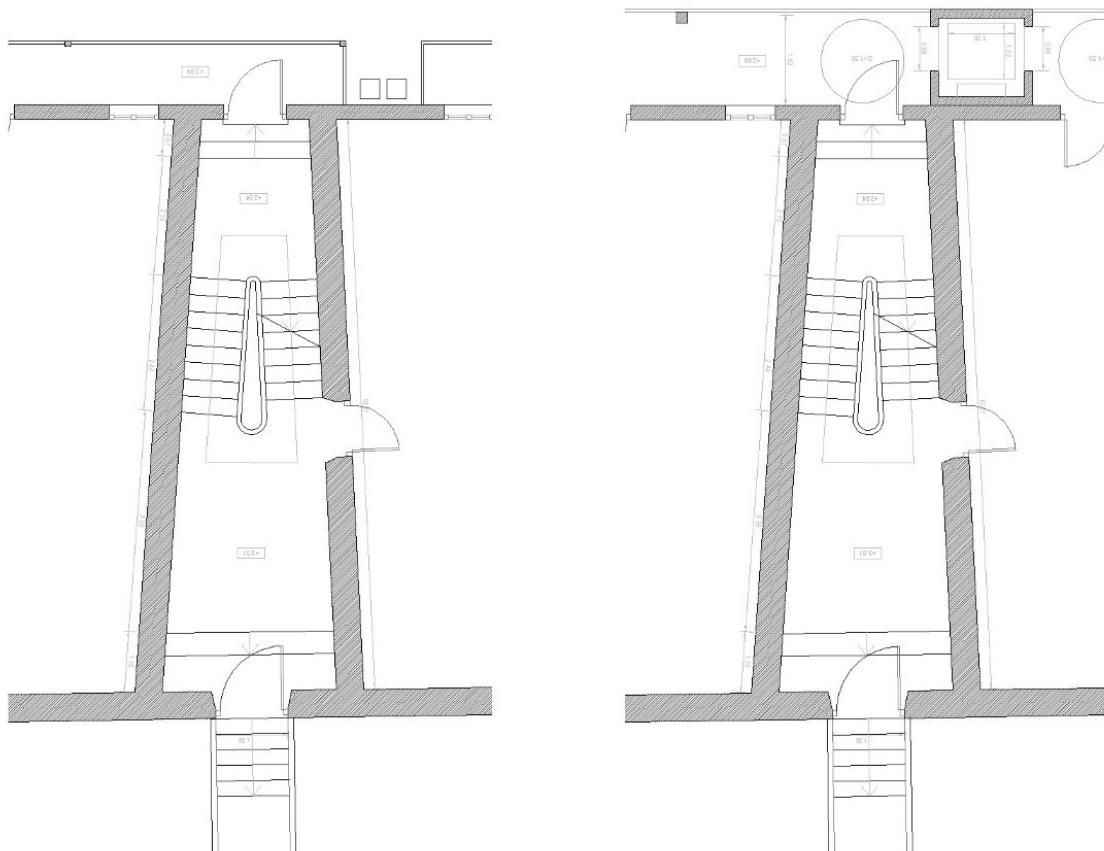
A continuación, se presentan los planos correspondientes al estado actual del edificio y la propuesta de la intervención:



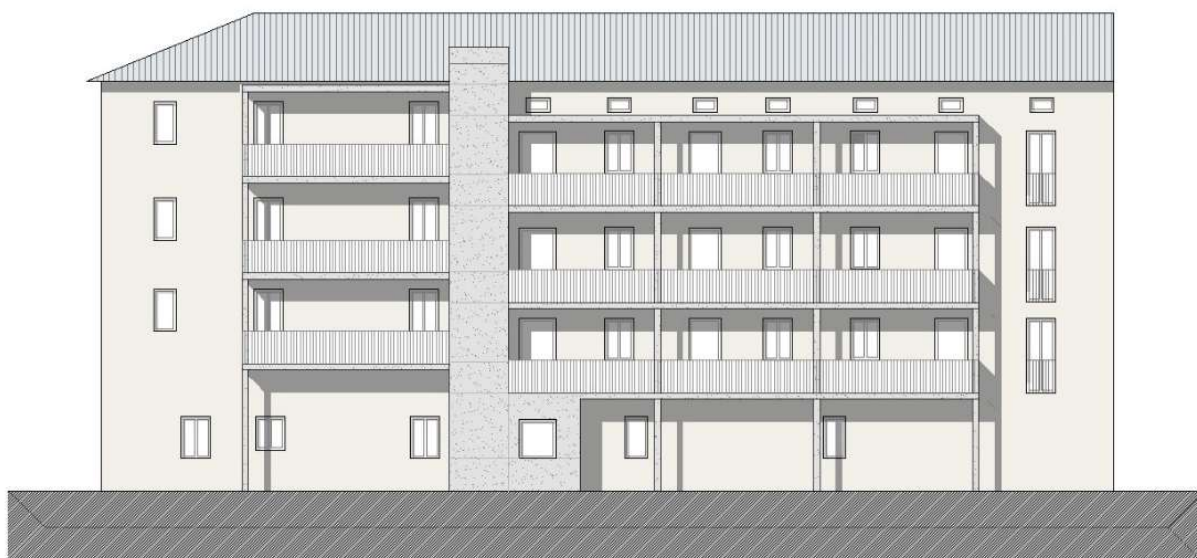
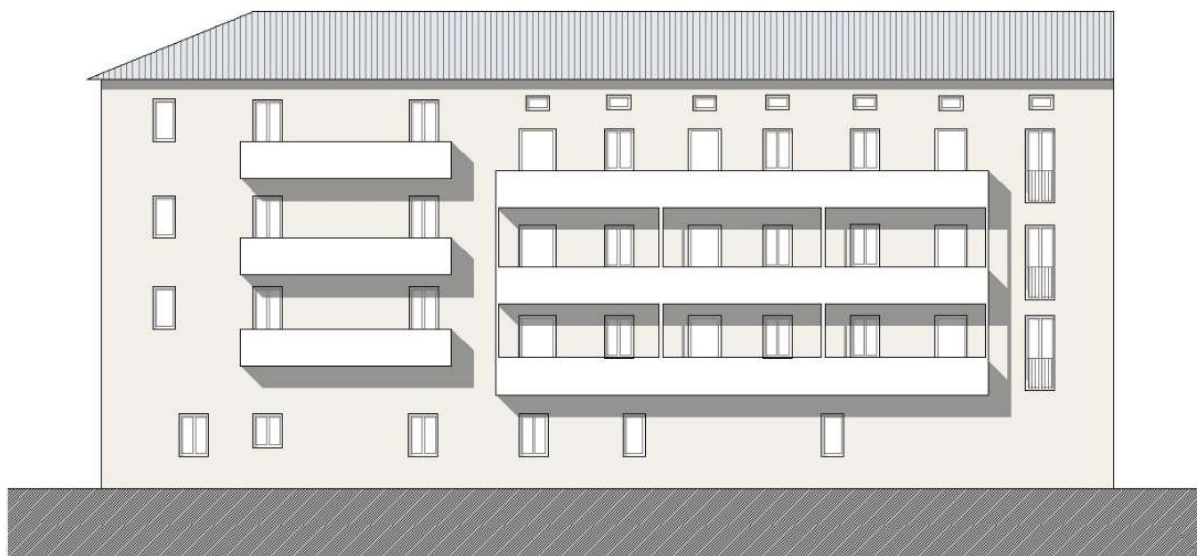
GALERÍAS estado actual/ propuesta



PLANTA BAJA estado actual/ propuesta



PLANTA PRIMERA estado actual/ propuesta



FACHADA TRASERA situación actual/ 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		
ICIO (exentas obras de ascensor)			
<b>OBRA</b>			
Presupuesto Ejecución (contrata)	199.39500	10%	19.939,50
Legalización y puesta en marcha	500,00	10%	50,00
<b>ESTIMACION TOTAL</b>	<b>215.597,00</b>		<b>23.224,50</b>
<b>TOTAL</b>	<b>238.821,50</b>		

\*Nota: En el Ayuntamiento de Itsasondo 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)

	R. Integrada	R. Aislada
<b>Tipo 1. Obras de conservación, seguridad y habitabilidad:</b>	50% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 3.000 € por vivienda y 30.000 € por portal	40% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 2.500 € por vivienda y 25.000 € por portal
<b>Tipo 2. Obras de mejora de la eficiencia energética</b>	Las actuaciones que alcancen o puedan alcanzar una reducción de las emisiones de CO2 superior al 30% respecto del indicador global del edificio en estado actual, consiguiendo al menos un indicador global con la letra E o superior, podrán obtener una ayuda del 40% del presupuesto protegible con un máximo que se calculará en función de lo que resulte menor, 5.000€ por vivienda o 50.000€ por portal.	
<b>Tipo 3. Obras de mejora de la accesibilidad</b>	Las actuaciones que alcancen o puedan alcanzar una reducción de las emisiones globales, superior al 50% respecto del indicador global del edificio en estado actual, consiguiendo al menos un indicador global con la letra D o superior, podrán obtener una ayuda del 50% del presupuesto protegible con un máximo que se calculará en función de lo que resulte menor, 6.500€ por vivienda o 65.000€ por portal.	
	50% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 3.500 € por vivienda ó 35.000 € por portal	40% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que resulte menor; 3.000 € por vivienda ó 30.000 € por portal

### **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

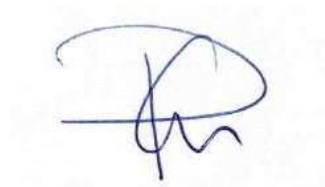
### Pasos habituales a seguir y plazos aproximados

- |   |             |
|---|-------------|
| • 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

