

8.- VIVIENDA

8.1.-PROCEDIMIENTO PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE EDIFICIOS DONDE RESIDAN PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre los límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas para personas con discapacidad.

BOE de 31 de mayo de 1995.

Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal. En ella se modifica el quórum de votación exigido en la adopción de acuerdos que pretende la supresión de barreras arquitectónicas en los edificios de las comunidades de vecinos adoptándose ahora por mayoría simple (la mitad más uno).

FUNDAMENTACIÓN:

Esta Ley regula el procedimiento para poder adoptar los acuerdos necesarios por parte de la comunidad de propietarios para decidir sobre la necesidad de realizar obras de eliminación de barreras arquitectónicas en cualquier edificio donde resida una persona con discapacidad física.

El objetivo de esta ley es que el propietario y los miembros de la comunidad de vecinos lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras de adaptación del edificio.

BENEFICIARIOS:

□ Personas con discapacidad a partir del 33% y los mayores de 70 años propietarios o arrendatarios.

PASOS A SEGUIR:

- 1) El usuario notificará por escrito a la comunidad de propietarios la necesidad de ejecutar la obra de adecuación por causa de su discapacidad, aportando a dicha notificación:
 - Proyecto técnico detallado de la obra a realizar.
 - Certificado de minusvalía o de haber cumplido 70 años.

- 2) En el plazo de 60 días, la comunidad de propietarios comunicará por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras. También pueden proponer soluciones alternativas a las ofrecidas por el solicitante. En este caso el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad a las alternativas propuestas.

Se requerirá el voto de la mitad más uno de los propietarios.

Si transcurren los 60 días y no se ha producido ninguna comunicación, se entenderá que ha aprobado la ejecución de las obras y se pueden iniciar una vez obtenidas las autorizaciones administrativas necesarias. La oposición a realizar las obras, comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirán la realización de las mismas.

3) Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución a las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, se acudirán en defensa de su derecho al Juzgado de lo Social.

El procedimiento se hará por juicio verbal. El Juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas con discapacidad pudiendo declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

4) Los gastos que originen la adaptación del bloque corren a cargo del solicitante.

8.2.- REALIZACIÓN DE OBRAS EN LAS VIVIENDAS ARRENDADAS DONDE RESIDA UNA PERSONA CON DISCAPACIDAD.

Ley 29/94, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. BOE de 25 de noviembre de 1994.

El arrendatario, previa notificación dirigida al propietario, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su discapacidad o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad.

Al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el propietario.

8.3.- AYUDA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y DE 2ª TRANSMISIÓN.

8.3.1.- DELEGACIÓN OBRAS PÚBLICAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

Plan de Vivienda 2002-2005. Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. (B.O.E. 12 de enero de 2002)

OBJETO:

Existen unas ayudas económicas para el acceso a primera vivienda en los siguientes tipos:

- Viviendas de Protección Oficial (VPO) de nueva construcción y de segunda transmisión
- Viviendas de renta libre de segunda transmisión.

TIPOS DE AYUDAS:

I.- AYUDAS COMPLEMENTARIAS A LA ADQUISICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL

Estas ayudas consisten en:

a) Subsidiación del préstamo: Abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo al presupuesto andaluz, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses del préstamo cualificado.

Se concede por un periodo de 5 años, prorrogables por otros 5 si el beneficiario solicita la ampliación y acredita dentro del quinto año del primer periodo continuar con las mismas condiciones que tenía en el momento de la concesión.

b) Subvención de 602 euros con destino a aminorar los gastos de formalización de escrituras e inscripción en el Registro de la propiedad, para unidades familiares con edad inferior a 35 años o superior a 65 años.

REQUISITOS PARA LAS AYUDAS COMPLEMENTARIAS:

S.M.I. DE LA UNIDAD FAMILIAR	No superar 2,5 veces S.M.I	No superar 1,5 veces S.M.I
SUBSIDIACIÓN CUOTA	10%	20%
DURACIÓN MÁXIMA	10 años	10 años
REQUISITOS ESPECÍFICOS	* Sistema de primer acceso *Formalizado préstamo cualificado * Vivienda con superficie útil no superar 70 m2 (o 90 m2 para familia numerosa)	ALGUNA DE ESTAS CIRCUNSTANCIAS: 1ª. EDAD No superar 35 años o 65 años. 2ª. Familia numerosa 3ª. Algún miembro de U.F. con discapacidad

II. AYUDAS PARA EL ACCESO A VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL

1.- SUBSIDIACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS CUALIFICADOS:

- Sólo se puede acceder a la subsidiación en caso de sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad (si no es de primer acceso, sólo se tendrá derecho al préstamo cualificado).
- Las dos modalidades de subsidiación consisten en que se subsidia la cuota de pago mensual al banco, intereses más capital; las familias numerosas tendrán un 5% más durante los 5 primeros años de amortización.

Para acceder a esta subsidiación se tiene en cuenta los ingresos de la unidad familiar.

2.- AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA (AEDE)

Se establecen dos tipos de ayudas (las abonará directamente la entidad de crédito en el momento de la formalización del préstamo) para los que adquieran un primer acceso a la vivienda en propiedad.

- A) **AEDE básica:** adquirentes con ingresos no superiores a 3,5 veces el S.M.I.
- B) **Cuantía especial de AEDE:** destinada a solicitantes (siempre de primer acceso) con ingresos familiares ponderados no superiores a 4,5 veces el S.M.I., y además alguna o varias de las circunstancias siguientes, que son acumulables entre sí:

JÓVENES (1)	FAMILIAS NUMEROSAS (2)		OTRAS CIRCUNSTANCIAS (3)
	Nº HIJOS	EUROS	
3.000 €			900
	3	3.000	
	4	3.600	
	5 ó MÁS	4.200	

(1) **JÓVENES:** edad no superior a 35 años del destinatario que aporte la mayor parte de los ingresos familiares.

(2) **FAMILIAS NUMEROSAS:** tres hijos o dos si uno tiene discapacidad.

(3) **OTRAS CIRCUNSTANCIAS:** unidad familiar monoparental, que haya personas con discapacidad, que la unidad familiar tenga a su cargo alguna persona mayor de 65 años.

Municipios singulares: En Jaén y Linares, esta ayuda estatal directa especial se verá incrementada en un 10% (el mismo porcentaje que el incremento de los precios).

3.- REQUISITOS PARA EL ACCESO A LAS AYUDAS:

- Que se trate de primer acceso a la vivienda
- Que los ingresos de la unidad familiar no superen el 4,5 veces el S.M.I. (para acceder al préstamo cualificado, hasta 5,5 veces el S.M.I.).
- Que la vivienda no exceda del precio máximo de venta.
- Que la vivienda no exceda de 90 m² de superficie útil (120 m² en caso de familias numerosas).

III.- AYUDAS PARA LA ADQUISICIÓN DE TODAS VIVIENDAS EXISTENTES (ANTIGUA VPT):

Tienen las mismas ayudas y requisitos que las mencionadas para VPO, con las siguientes peculiaridades:

1.- Son ayudas destinadas a la adquisición de viviendas libres o protegidas usadas (2ª transmisión).

REQUISITOS:

- Que se haya celebrado el contrato de compraventa debidamente visado por la Delegación Provincial de Obras Públicas y que no hayan transcurrido más de 4 meses.
- El plazo de validez del visado para solicitar el préstamo será de 6 meses.
- Las viviendas no tendrán una superficie superior a 90 m2 útiles (120 m2 en caso de familias numerosas)
- Que la vivienda no exceda del precio máximo de venta

AYUDAS:

Las mismas que las establecidas para VPO

SMI: Salario Mínimo Interprofesional:

- Para el año 2004: 460,50 €

MÁS INFORMACIÓN:

Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes
Avda. Santa María del Valle, s/n 23009 Jaén
Tfno.: 953 001400

8.4.- AYUDAS DESTINADAS A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS PARA EL ACCESO A LOS MISMOS.

Orden de 10 de enero de 2002, por la que se establecen y regulan ayudas destinadas a las comunidades de propietarios de edificios de viviendas para la instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas en el acceso a los mismos.

OBJETO

Establecer y regular ayudas destinadas a las Comunidades de propietarios de viviendas que, careciendo de ascensor, decidan su instalación y la eliminación, en su caso, de las barreras arquitectónicas para el acceso al mismo.

REQUISITOS DEL EDIFICIO:

- ❑ El edificio deberá tener al menos 4 plantas sobre rasante y carecer de ascensor.
- ❑ Ofrecer condiciones técnicas que garanticen la viabilidad técnica de su instalación.

REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES:

- Al menos el 75% de las unidades familiares residentes en el edificio deben ser propietarios y tener fijada su residencia habitual y permanente en dicho edificio.
- Los ingresos ponderados anuales de, al menos, el 50% de los residentes en el edificio no deberán superar la cuantía de 15.025,30 €.

MÁS INFORMACIÓN:

Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes
Avda. Santa María del Valle s/n. 23009 Jaén
Tlf.: 953 001400

8.4.1.- AYUDAS INDIVIDUALES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Convocatoria de la Orden de 2 de Enero de 2002, por la que se regulan y convocan subvenciones públicas en el ámbito de la Consejería de Asuntos Sociales (B.O.J.A. de 21 de febrero de 2002) para los siguientes conceptos:

- Adaptación de vivienda o bloque para eliminación de barreras arquitectónicas.
- Financiación de los intereses de los préstamos solicitados para adquisición de vivienda adaptada y construida en régimen de protección oficial.
- (Más información en el apartado de Servicios Sociales de esta guía).

8.5.- AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

8.5.1.PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA DE VIVIENDA

Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, que se regula en el Decreto 149/2003, de 10 de junio (BOJA nº 117 de 20 de junio).

Orden de 15 de septiembre de 2003, sobre desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de rehabilitación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 (BOJA nº 188, de 30 de septiembre).

OBJETO:

La rehabilitación autonómica tiene por objeto la protección y financiación de las actuaciones de conservación y mejora en viviendas y sus elementos comunes, ubicadas en inmuebles cuyo destino principal sea residencia habitual y permanente, y se encuentren en localización urbana o rural, en municipios declarados de Rehabilitación.

REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES:

- Podrán ser promotores de obras de conservación y mejora en su domicilio habitual, aquellos propietarios o inquilinos autorizados por el propietario, que obtengan anualmente unos ingresos familiares ponderados no superiores a 15.025,30 €.

REQUISITOS DE LA VIVIENDA:

Las viviendas sobre las que se puede actuar, estarán ubicadas en municipios declarados de Rehabilitación y reunirán las siguientes condiciones:

- Tener una antigüedad superior a 10 años, o a 30 años si se trata de viviendas, en localización aislada, en el mundo rural.
- Tener una superficie útil mínima de 24 m² o que, como resultado de la actuación, alcance un mínimo de 36 m² útiles.

CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS:

Se consideran obras de conservación y mejora, aquéllas que cumplan los siguientes requisitos:

- El presupuesto de contrata por vivienda será como máximo de 9.616,19 €
- Orden de preferencia de las obras subvencionables:

1º- Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.

2º- Estanqueidad frente a la lluvia.

3º- Iluminación y ventilación de espacio.

4º- Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.

5º- Supresión de humedades de capilaridad y condensación.

6º Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de las personas con discapacidad.

7º- Mejora de las condiciones de ahorro energético.

8º- Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y telecomunicación.

9º- Redistribución interior.

10º- Ampliación de superficie, siempre que la resultante no supere los 120 m² útiles, excepto cuando tal ampliación implique la eliminación de barreras arquitectónicas o resida en ella una familia numerosa.

AYUDAS A LOS BENEFICIARIOS:

Los beneficiarios que obtengan para su actuación de conservación y mejora la Calificación de Rehabilitación Autonómica, además de la redacción del proyecto y la dirección de las obras a cargo de la Delegación de Obras Públicas y Transporte, tendrán derecho a una subvención del 50 % del presupuesto de contrata, hasta un máximo de 4.808,09 € (800.000 ptas). La aportación restante será efectuada por los beneficiarios de estas obras de rehabilitación, mediante sus recursos económicos o su trabajo personal.

MÁS INFORMACIÓN:

En las oficinas de rehabilitación de vivienda.

8.5.2. AYUDAS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO ESTATAL.

Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. (B.O.E. 12 de enero de 2002).

OBJETO:

La rehabilitación estatal tiene por objeto la financiación de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios.

REQUISITOS:

- La vivienda y el edificio tienen que tener una antigüedad mínima de 15 años, excepto si se trata de obras de adecuación funcional de los edificios o viviendas que tengan por finalidad suprimir barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- En rehabilitación de vivienda: que los ingresos ponderados de la unidad familiar no excedan de 21035,42 € (3.500.000 ptas).
- En rehabilitación de edificio: que los ingresos ponderados de los titulares u ocupantes de las viviendas, no excedan de 21035,42 € (3.500.000 ptas), de al menos el 60% de los titulares o ocupantes de las viviendas.

OBRAS DE ADECUACIÓN DE VIVIENDA:

Se consideran obras para la adecuación de una vivienda, las siguientes:

- a) Instalaciones de agua, electricidad, y en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.
- b) Ahorro de consumo energético, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas **obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas** de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- c) Ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 m².

TIPOS DE AYUDAS:

- Límites presupuesto protegido.
- Préstamos cualificados.
- Subvención.

MÁS INFORMACIÓN:

En las oficinas de rehabilitación de vivienda.

8.5.3. DIRECTORIO DE OFICINAS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA DE JAÉN Y PROVINCIA:

Para cualquier información en el tema de rehabilitación de viviendas o bloques de viviendas, dirigirse a las oficinas de rehabilitación que existen en Jaén y provincia:

OFICINA	DIRECCIÓN	TELÉFONO
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN	C/ Santa María del Valle, s/n	953 001400
LINARES	Casa de la Cultura, Corredera San Marcos, 40. Días de atención: Lunes y martes.	953 652806
VILLANUEVA DEL ARZOBISPO	AYUNTAMIENTO	953 451000 Ext. 20
JAÉN	PATRONATO ASUNTOS SOCIALES. C/ Cerón, 19.	953 219100 Ext. 636
BAEZA	AYUNTAMIENTO	953 740150 Ext: 323
ALCALÁ LA REAL	C/ Real, 48. Casa Pineda (Lunes y viernes)	953 582217
MARTOS	C/ San Juan de Dios, 2 (Martes y Jueves)	953 552872

8.6.- RESERVA DE VIVIENDAS ADAPTADAS DESTINADAS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía. (BOJA de 23 de mayo de 1992).

Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía BOJA 17 de abril de 1999.

OBJETO

En los proyectos de viviendas de protección oficial y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservarán un mínimo del 3% del total de viviendas de las promociones referidas. Las viviendas deben garantizar que los ocupantes

puedan desenvolverse con total autonomía en su vivienda y en el entorno donde habiten.