El presente modelo se facilita como **documento orientativo de apoyo a la redacción del Informe de Evaluación del Edificio (IEE)**, para aquellos supuestos en los que se propongan actuaciones destinadas a garantizar o reforzar la accesibilidad universal en los elementos comunes del inmueble.

Su contenido toma como referencia las previsiones del artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, tras su modificación por la Ley 4/2026, de 1 de octubre**,** particularmente en lo relativo a la financiación de las actuaciones, su repercusión económica temporal y la consideración de las ayudas públicas efectivamente concedidas.

El texto deberá adaptarse en cada caso a las características del edificio, la actuación propuesta, su valoración económica y las circunstancias concretas de la comunidad de propietarios, sin sustituir el criterio profesional del técnico responsable del informe.

MODELO DE CLÁUSULA TÉCNICA TIPO PARA EL IEE

APARTADO: **PROPUESTA DE ACTUACIONES PARA EL REFUERZO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL**

Ref. Obra / Intervención: *[Especificar actuación: ej. Instalación de ascensor / Eliminación de barreras arquitectónicas mediante rampa adaptada]*.

Cláusula de Viabilidad Económica y Mecanismo de Repercusión Temporal (Art. 10.1.b Ley 49/1960 modificado por Ley 4/2026)

«Se hace constar expresamente en este Informe de Evaluación que la actuación propuesta para la subsanación de las deficiencias de accesibilidad universal descritas en el portal - escalera (elementos comunes) de este inmueble posee carácter de obra obligatoria, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, modificado por la disposición final primera de la Ley 4/2026, de 1 de octubre.

Evaluadas las características socioeconómicas de la comunidad de propietarios y estimando un presupuesto orientativo de ejecución material de **_____ €**, se constata que el coste de la intervención podría superar, en un cómputo de reparto lineal estándar básico, el umbral de las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes netos fijado por la legislación aplicable.

Sin embargo, en virtud de la Regla de Financiación explícitamente incorporada en la nueva redacción del citado artículo 10.1.b), se establece técnicamente que, cuando la comunidad de propietarios solicite financiación ajena para acometer las obras de accesibilidad, el periodo temporal de repercusión económica anual se extenderá durante tantos años como permitan las opciones de financiación disponibles en el mercado.

Por consiguiente, este técnico dictamina que:

1. **Dilatación del Plazo de Repercusión:** La viabilidad y obligatoriedad de la obra no quedan supeditadas a un presupuesto anual estricto de ejecución a corto plazo, sino a la cuota periódica resultante de aplicar el periodo de amortización que conceda la entidad financiera o el programa público de ayudas correspondiente.
2. **Cómputo Neto:** Para la determinación final de la cuota periódica repercutible a los propietarios, se deberán detraer con carácter previo del importe total de las obras las subvenciones y ayudas públicas que resulten efectivamente concedidas a la comunidad, de acuerdo con los mandatos de prioridad y adjudicación de créditos fijados en la Disposición Adicional Tercera de la LPH.
3. **Conclusión Facultativa:** Mediante la adopción de un mecanismo de financiación a largo plazo avalado por la Ley 4/2026, el importe repercutido anualmente se reduce de manera óptima por debajo del límite legal de las doce mensualidades de gastos comunes, quedando plenamente justificada la viabilidad técnica, económica y la obligatoriedad jurídica de la ejecución material de la intervención sin necesidad de aprobación por mayoría en junta de propietarios.