

GUÍA TÉCNICA DE PREPARACIÓN DE EXPEDIENTES DE REHABILITACIÓN

Requisitos previos ineludibles para comunidades de propietarios en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

La obtención de subvenciones públicas destinadas a la accesibilidad y eficiencia energética de inmuebles requiere un riguroso cumplimiento técnico y administrativo de forma previa a la apertura de las convocatorias oficiales de la Junta de Andalucía. El éxito en la concesión de estos fondos radica en la planificación y la preparación de la documentación con anterioridad a la publicación de las bases en el BOJA. A continuación, se detallan los cinco requisitos jurídicos y financieros obligatorios que toda junta de propietarios debe cumplimentar con antelación.

1. Acta y Acuerdo de la Junta de Propietarios (Requisito Jurídico Obligatorio)

Es indispensable la convocatoria formal de una Junta de Propietarios para registrar el acuerdo mayoritario de solicitud de la ayuda en un acta oficial. Este acuerdo debe constar por escrito, estar debidamente firmado y transcrito en el libro de actas con fecha anterior a la presentación de la solicitud. La ausencia de este documento previo con firmas completas es causa automática de inadmisión por parte de la administración autonómica.

2. Coeficiente de Habitabilidad y Residencia Permanente (Filtro Catastral y Censal)

Un mínimo del 50% de las viviendas que integran el edificio de tipología residencial colectiva debe constituir el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o inquilinos. Se requerirá la acreditación mediante certificado de empadronamiento de los residentes y la respectiva autorización firmada por cada propietario para que la administración consulte los datos censales y tributarios ante la Agencia Tributaria y la Seguridad Social.

3. Garantía y Acreditación de Cofinanciación (Planificación Financiera)

Las subvenciones oficiales cubren un porcentaje máximo del 80% de la actuación subvencionable (salvo supuestos específicos de vulnerabilidad económica severa). La comunidad de propietarios debe aprobar en junta la derrama o dotación presupuestaria necesaria para financiar el porcentaje no cubierto por la ayuda antes del inicio de las obras. Al tratarse de una ayuda de reembolso diferido tras la justificación, se requiere disponer de liquidez previa o de una línea de financiación transitoria.

4. Sistema de Baremo y Concurrencia Competitiva (Orden de Puntuación)

Las ayudas se conceden bajo el régimen de concurrencia competitiva y no por orden de entrada de la solicitud. Cada expediente se barema conforme a criterios objetivos de eficiencia energética (porcentaje de ahorro energético logrado en el proyecto de arquitectura) y mejoras de accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas). El rigor en el proyecto técnico presentado determina de forma directa la puntuación y la prioridad en la asignación presupuestaria.

5. Anticipación Documental (Prueba del Plazo)

Los plazos de presentación de solicitudes telemáticas en el portal oficial una vez publicada la convocatoria en el BOJA son improrrogables y limitados. Toda la documentación administrativa (actas oficiales, autorizaciones firmadas, presupuestos desglosados de contratistas) y la documentación técnica (proyecto de ejecución de obras o informe de evaluación del edificio) debe estar recopilada con antelación. Iniciar la recopilación una vez abierto el plazo compromete las opciones de concesión por falta de tiempo.

