



Un edificio de la Avenida de La Zurrriola y Ramón María Lili durante la rehabilitación de su fachada.

EL MEJOR ACOMPAÑANTE PARA LA REHABILITACIÓN DE TU FACHADA

El administrador de fincas es una figura clave para cualquier comunidad a la hora de afrontar una de las obras más costosas, estresantes y conflictivas para cualquier vecindario

Es el gran dolor de cabeza de cualquier comunidad: toca rehabilitar la fachada. Tanto por costes como por la complejidad que implica la propia obra es uno de los grandes momentos de controversia en cualquier vecindario, especialmente para los que habitan en edificios antiguos. No obstante, se trata de un proceso que deja infinidad de beneficios para los propietarios, ya que un edificio rehabilitado es una estructura mucho más segura y mucho más eficiente a nivel energético.

Desde la decisión de iniciar los trámites de rehabilitación hasta el final de la obra, las comunidades deben tomar infinidad de decisiones y deben enfrentarse a términos y cuestiones que a la mayoría de los propietarios les suenan a chino. Por eso necesitan cerca la figura de alguien que tenga un conocimiento global. Que vaya más allá de lo meramente técnico de las obras y que se convierta en ese asesor que acompañe a los vecinos durante todo el proceso.

Para eso no hay nadie más preparado que el administrador de fincas. Se trata de alguien formado para actuar como mediador, pedagogo y gestor durante todo el proceso. Es una pie-

ADMINISTRADOR

Es alguien formado para actuar como mediador, pedagogo y gestor en todo el proceso

EL PRINCIPIO

Lo primero es un diagnóstico que incluye una inspección técnica de edificios y del Certificado de Eficiencia

za clave de cualquier rehabilitación. No solo gestiona papeles y reuniones, sino que ejerce de asesor estratégico que guía a la comunidad a través de un camino complejo pero lleno de beneficios en el caso de las rehabilitaciones de fachadas.

LA REHABILITACIÓN DE SU EDIFICIO ES UNA OPORTUNIDAD PARA CUALQUIER COMUNIDAD

Muchos vecinos ven la rehabilitación del edificio como un engorro, pero en realidad una comunidad que va a acometer una rehabilitación se encuentra ante una oportunidad histórica para mejorar la calidad de vida en el edificios, reducir gastos, cumplir con la normativa y contribuir a un planeta más sostenible. En el País Vasco contamos con un tejido asociativo, profesional y administrativo sólido, con ayudas públicas y con un parque edificatorio que ofrece un enorme potencial de mejora. El papel del administrador de fincas será determinante.

Son los puentes de confianza entre la técnica, la normativa y las personas. Si logran acompañar a las comunidades en este viaje, no solo estarán sólo resolviendo problemas de humedades o facturas elevadas: estarán construyendo barrios más confortables, ciudades más resilientes y un futuro mejor para todos.

Se puede decir que en Euskadi vive un buen momento, según los datos hechos públicos esta misma semana por parte de la consejería de vivienda. El año pasado la rehabilitación de viviendas marcó un nuevo máximo histórico con 2.447 licencias concedidas. Estos datos se extraen del informe 'Evaluación de la política de rehabilitación en Euskadi 2025' publicado el lunes, un análisis del desempeño, impacto y evolución de las políticas públicas de rehabilitación.

desarrolladas durante el último ejercicio. El informe confirma que la rehabilitación se ha consolidado como uno de los ejes estructurales de la política de vivienda en Euskadi, en un contexto marcado por un parque residencial envejecido, con más de 1,08 millones de viviendas y una antigüedad media cercana a los 49 años. Este escenario presenta importantes déficits estructurales: casi tres de cada diez viviendas no disponen de ascensor y las calificaciones energéticas más bajas (E, F y G) concentran en torno al 95% del parque edificatorio con información disponible. « En 2025 se movilizaron más de 148 millones de euros en inversión total en rehabilitación, resultado de la combinación de 36 millones de euros en subvenciones públicas y la inversión privada inducida. Este esfuerzo consolida un efecto tractor cercano a 4 euros de inversión privada por cada euro público, reforzando el impacto económico de las políticas de rehabilitación.

El diagnóstico del parque residencial refleja una necesidad estructural de intervención. En 2023, más de 75.600 hogares –el 8,2% del parque– manifestaron la necesidad de intervenir en su vivienda o edificio. Sin embargo, una parte relevante de esta demanda no se materializa a corto plazo debido a barreras económicas, técnicas y administrativas.

VENTAJAS

La rehabilitación supone reducir gastos, cumplir la normativa y contribuir a un mundo más sostenible

RÉCORD EN EUSKADI

En el último año se han otorgado licencias para rehabilitar 2.400 viviendas

El diagnóstico del parque residencial refleja una necesidad estructural de intervención. En 2023, más de 75.600 hogares –el 8,2% del parque– manifestaron la necesidad de intervenir en su vivienda o edificio. Sin embargo, una parte relevante de esta demanda no se materializa a corto plazo debido a barreras económicas, técnicas y administrativas.

¿POR DÓNDE EMPEZAMOS?

El primer paso para una comunidad de vecinos que se plantea afrontar una rehabilitación de su fachada es llevar a cabo un diagnóstico riguroso del estado del edificio, que incluye la realización de la Inspección Técnica del Edificio (ITE) y del Certificado de Eficiencia Energética (CEE). Estos documentos no solo permiten identificar patologías, pérdidas energéticas y deficiencias estructurales, sino también detectar oportunidades de mejora. En paralelo, el levantamiento de planos y mediciones proporciona una base técnica precisa sobre la que se podrán dimensionar las soluciones y elaborar presupuestos realistas, evitando sorpresas durante la obra.

Superada esta primera fase, arquitectos e ingenieros redactan el proyecto técnico de rehabilitación, un plan integral que combina la intervención en la envolvente con la actualización de las instalaciones de calefacción, agua caliente o ventilación, buscando siempre un equilibrio entre eficiencia, confort y viabilidad económica.

UN PLAN ECONÓMICO

Otra de las fases en las que resulta fundamental el papel del administrador es a la hora de elaborar un plan económico que contemple el coste total de la actuación y las vías de financiación disponibles. Superada esta fase, la propuesta debe ser presentada a la junta de propietarios. Aquí, la transparencia en la información es clave. Una vez aprobado el proyecto, la comunidad debe proceder a la licitación de las obras, seleccionando a la empresa, garantizando así que la ejecución se realice con las máximas garantías.

NO TODO ACABA CON EL FIN DE OBRA

Una vez finalizada la obra no termina el trabajo. A partir de ahí el administrador vela por garantizar que las mejoras introducidas se mantengan en el tiempo y cumplan con los estándares de seguridad, accesibilidad y habitabilidad exigidos por la normativa. Para ello, resulta imprescindible elaborar un plan de uso y mantenimiento, que incluya calendario de revisiones y actuaciones de mantenimiento preventivo. Los vecinos, con el asesoramiento del administrador, deben definir los protocolos de actuación ante incidencias o averías, reduciendo el riesgo de que pequeñas anomalías deriven en problemas mayores.

La digitalización juega aquí un papel fundamental: gracias a la incorporación de herramientas de monitorización y control energético, es posible hacer un seguimiento en tiempo real del consumo y rendimiento de las instalaciones, detectar desviaciones de manera temprana y optimizar el uso de la energía.



info

CAFGUAIL

Dirección: Ronda, 2 - Donostia-San Sebastián

Teléfono: 943 28 63 51

Web: www.cafguail.net

