

El administrador de fincas, pieza clave en la rehabilitación de edificios

El Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava ofrece un completo programa de formación para reforzar el papel de los administradores en la gestión de obras, ayudas y coordinación vecinal

La rehabilitación de edificios ha dejado de ser una cuestión puramente técnica para convertirse en una realidad cotidiana, especialmente para quienes viven en inmuebles antiguos. Términos como SATE, fachadas ventiladas o subvenciones forman parte del lenguaje común, reflejando un interés creciente por mejorar la eficiencia energética, el confort y la conservación de las viviendas.

Pero ¿cómo se llega realmente a tomar la decisión de rehabilitar un edificio? Es un proceso largo que, en la mayoría de los casos, comienza con la Inspección Técnica del Edificio (ITE). Esta evaluación visual permite identificar las deficiencias del inmueble y plantear las intervenciones necesarias para corregirlas. A partir de ahí, se abre una fase de análisis y debate entre los vecinos, en la que el administrador de fincas desempeña un papel clave como figura mediadora y coordinadora, orientando a la comunidad en la toma de decisiones hasta alcanzar el objetivo final.

La función del administrador

Toda obra de rehabilitación requiere una planificación rigurosa y un control técnico y económico exhaustivo. Esto supone un incremento significativo de la carga de trabajo para el administrador, cuyas tareas se multiplican: a las gestiones ordinarias se suman otras extraordinarias como la contratación de técnicos y empresas, la elaboración de planes económicos adaptados a cada caso, el cobro de cuotas extraordinarias, la convocatoria de juntas, la solicitud de subvenciones y financiación, entre muchas otras. Además, durante todo el proceso, aumentan considerablemente las llamadas, reuniones y consultas por parte de propietarios y agentes implicados.

Los administradores son plenamente conscientes de lo que implica una obra de rehabilitación y procuran abordarla con la máxima diligencia y profesionalidad. No obstante, para evitar conflictos entre propietarios y el desgaste de los profesionales, es fundamental que todos los agentes implicados colaboren y remen en la misma dirección.

En este contexto, resulta necesario reconocer el trabajo adicional y las responsabilidades que asume el administrador, lo

que debería traducirse en una compensación económica adecuada. Sin embargo, en muchas ocasiones las comunidades no comprenden que, como cualquier otro profesional, el administrador debe percibir un plus por el trabajo extraordinario que realiza.

Cada vez más demanda

Por otro lado, es importante destacar que la labor del administrador en la gestión de rehabilitaciones energéticas no solo mejora la calidad de vida de los propietarios, sino que también beneficia al conjunto de la sociedad. Estas actuaciones contribuyen a reducir el consumo energético y el impacto ambiental, favorecen la regeneración de los barrios, convirtiéndolos en

más atractivos, mejoran la estética urbana y fomentan la cohesión social mediante la gestión y obtención de ayudas, especialmente para colectivos en situación de vulnerabilidad.

Asimismo, la creciente actividad en este ámbito está impulsando la creación de empleo para dar respuesta a una demanda cada vez más elevada y exigente.

Por último, conviene señalar que el administrador de fincas asume cada vez más responsabilidades derivadas de normativas recientes en materia de vivienda y eficiencia energética, así como de las propias necesidades de las comunidades. Todo ello responde a su deber de velar por "el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios", lo que exige una formación continua.

Garantía de profesionalidad

Contar con un administrador de fincas colegiado es sinónimo de garantía y profesionalidad, ya que dispone del respaldo de su colegio profesional, y también de herramientas y recursos adecuados. En este sentido, el Colegio de Administradores de Gipuzkoa y Álava ofrece a sus colegiados un completo programa de formación que les permite afrontar con solvencia los nuevos retos del sector.

En definitiva, disponer de un buen profesional es clave para asegurar el correcto funcionamiento de la comunidad, aunque este objetivo no puede alcanzarse sin la colaboración activa de los propios vecinos. ■



Javier Montero, presidente de CAFGUIAL, Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava.