



Los administradores de fincas profesionales son útiles para comunidades de todos los tamaños

COMUNIDADES

Llega el momento de actualizarse

Las comunidades de propietarios se enfrentan a la eliminación de barreras arquitectónicas y la consecución de la eficiencia energética

POR GUADALUPE RODRÍGUEZ

En la última década, la expansión de las ciudades hacia el extrarradio dio lugar a la construcción de urbanizaciones o complejos inmobiliarios con multitud de servicios: piscina, gimnasio, zonas deportivas, etc. Estas comunidades de propietarios requieren una mayor especialización en la gestión, por lo que la contratación de un administrador de fincas profesional se ha generalizado. No obstante, este servicio no sólo es propio de los edificios residenciales

con más de 20 viviendas o de grandes urbanizaciones, sino también de comunidades con menos de diez viviendas.

«Es muy importante que la gestión de las viviendas se haga de una forma correcta, adecuada a las necesidades del edificio», asegura Ildefonso Martín, gerente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid. Los administradores –en Madrid hay 3.600 colegiados– se encargan del gobierno y la conservación de los bienes inmuebles encomendados, la obtención del rendimiento adecuado y el asesoramiento de cuestiones como la contratación de reformas

Ahorro
La búsqueda del ahorro es una de las tareas de los administradores

Colegiación
Existen 3.600 profesionales colegiados en la Comunidad de Madrid

y limpieza, el cobro de las cuotas y los recibos, etc. pero también tienen una función de servicio al público debido a su permanente relación con los vecinos.

Contratar los servicios de un administrador de fincas profesional redundará en un beneficio para la comunidad de propietarios, y no solamente social, sino también en lo que a optimización del presupuesto de gastos y ahorro económico se refiere. Asimismo, las comunidades que dispongan de zonas comunes en desuso (medianeras, cubiertas, vivienda del portero...), pueden obtener un rendimiento inmobiliario mediante su alquiler para instalación de carteles publicitarios, antenas, etc. Por lo tanto, los administradores, en lugar de un gasto, pueden suponer un ahorro.

No existen unas tarifas fijadas por los servicios. Los honorarios los marca la libre competencia. No obstante, como norma general, según los servicios e instalaciones con los que cuente el edificio residencial, los emolumentos serán distintos. Es decir, depende del tiempo de dedicación de acuerdo con el número de servicios y comuneros que componen la comunidad.

Para el ejercicio de esta profesión, la Ley de Propiedad Horizontal exige una cualificación profesional legalmente reconocida para proteger la confianza de los propietarios y su colegiación es obligatoria desde 1968. La Universidad de Alcalá de Henares, por ejemplo, imparte un Grado en Administración de Empresas de tres cursos académicos de duración, pero también pueden colegiarse





El mantenimiento de fachadas y zonas comunes requiere cotejar presupuestos



licenciados en Derecho, Administración y Dirección de Empresas, Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, entre otros licenciados.

Las nuevas tecnologías están ayudando a los administradores a estar en contacto directo con los comuneros y a gestionar la documentación, las cuentas y las actas de forma más sencilla y transparente.

RedComunidad.es es una sencilla red privada para propietarios, inquilinos, presidentes, administradores y empresas de servicios a través de la que gestionar la domiciliación de recibos y la publicación de los estatutos, las actas de las reuniones y las cuentas de la comunidad, etc. Además, dispone de un foro para que los miembros de la comunidad realicen sus sugerencias y trasladen sus quejas, un foro intercomunidades donde sol-

**Necesidad
El Colegio de
Administradores
aconseja que las
obras sean las
imprescindibles**

ventar dudas y compartir experiencias y una gestoría «online». Las ventajas que ofrece para los administradores son el ahorro en tiempo y coste en las gestiones documentales y los comunicados y la transparencia en la gestión de la finca. La privacidad de la documentación y las operaciones está garantizada por Verisign.

Obras y reformas

La relación del administrador de fincas con los prestadores externos de servicios y suministros es continua para que los propietarios e inquilinos no tengan que preocuparse por las condiciones de conservación y mantenimiento del edificio. Su labor cobra más relevancia en el caso de contratar una obra. Según el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, es importante solicitar presupuestos a diversas empresas para conocer el precio que existe en el mercado para la realización de estos trabajos. Una vez recibidas, se deberán someter en una reunión a la Comisión de Obras creada en la comunidad de propietarios. Asimismo, es importante pedir referencias de otros trabajos realizados a las empresas que han presentado presupuestos.

«En tiempos de crisis recomendamos que las comunidades se limiten a la realización de obras necesarias y no obras de carácter sustractivo, poniendo especial énfasis en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ITE (Inspección Técnica de Edificios)», explica Juanjo Bueno, director de comunicación del Colegio. «Es importante, asimismo, que estas reformas incorporen sistemas de ahorro energético –por ejemplo, instalación de detectores de presencia, aislamiento térmico, ahorro en ascensores, etc.–, que permitan ahorrar entre el 50 y el 70% de energía, posibilitando amortizar la inversión a corto plazo», añade.

Por otro lado, las comunidades de propietarios no deben dejar a un lado las subvenciones que se convocan a nivel local, autonómico o estatal. Por ejemplo, las ayudas de la Comunidad de Madrid pueden llegar a cubrir hasta el 40% del coste total de la renovación de ascensores, cambio de ventanas, instalación de detectores de presencia, cambio de calderas de carbón, etc. En este sentido, El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid y Prevent Security Systems han puesto en marcha el Plan «Protéte-T» para que las comunidades puedan incrementar sus medidas de seguridad con un equipo de videovigilancia. Las comunidades de propietarios de Madrid que carezcan de medidas de seguridad podrán acogerse a unas ayudas de entre 2.000 y 4.000 € para instalar una cámara exterior en la entrada del garaje o en interior del portal, un monitor y un grabador digital con marca de agua y permisos de usuarios. La subvención cubre el importe de los equipos, su instalación y la adaptación a la Ley Orgánica de Protección de Datos. El Plan dispone de un fondo especial de 600.000 € que se calcula podría beneficiar a más de 300 comunidades. El único requisito es que esté gestionada por un administrador colegiado.

El Colegio recuerda, además, que aunque la Ley de Propiedad Horizontal no obliga, la Comunidad establece que todo edificio debe estar asegurado por los riesgos de incendios y daños a terceros, tanto los nuevos como los que se reformen, total o parcialmente.

Remica Ahorra dinero y energía en las instalaciones

Fundada en 1984, con el objetivo de desarrollarse en la instalación y el mantenimiento de sistemas de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, es en la actualidad líder en eficiencia energética en la Comunidad de Madrid.

Como ejecutora de nuevas instalaciones, Remica participa de forma habitual en importantes proyectos, en los que el cliente busca una calidad diferencial en sus instalaciones a través del ahorro y la eficiencia energética, basada en una apuesta decidida en I+D+i ejecutada permanentemente por la compañía.

A lo largo de estos años, Remica ha mantenido una política muy activa de modernización y adaptación a la normativa vigente, muy especialmente en el proceso de gasificación de salas de calderas en edificios de los sectores terciario y residencial, con acometidas desde el inicio de los años 90.

En la actualidad, la compañía es líder en la Comunidad de Madrid en transformación, mejora y operación y mantenimiento de instalaciones centralizadas de calefacción, refrigeración y ACS.

La situación actual del sector energético requiere evolucionar desde el diseño, la ejecución



de proyectos y el suministro de equiposhacia una gestión global de los servicios energéticos, aportando soluciones integradas, con un alto nivel de especialización y con la utilización de la mejor tecnología, todo ello alineado con la sostenibilidad y las «best practices».

Remica, como empresa de servicios energéticos, se encarga básicamente de la optimización de las instalaciones energéticas de sus clientes, recuperando las inversiones necesarias a través de los ahorros conseguidos en el medio/largo plazo. Eso genera tres ventajas principales para sus clientes: reducción de la factura energética; reducción de los costes operativos de instalaciones y reducción de emisiones de CO₂.

Remica
Tel: 91 396 03 00 / 91 396 03 03 (Atención comercial) / 91 396 44 04 (Atención al cliente)
www.remica.es