



EL ADMINISTRADOR ANTE UNA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA: LOS PASOS PARA LLEVAR UNA COMUNIDAD DE LA IDEA A LA OBRA



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

La rehabilitación energética de un edificio no empieza cuando entra la constructora en la obra. Empieza mucho antes: cuando una comunidad de propietarios identifica una necesidad, analiza sus posibilidades y decide dar el paso. Y en ese recorrido el administrador de fincas tiene un papel fundamental, aunque su función dentro de los procesos de rehabilitación siga siendo, en muchos casos, poco definida. Junto a otros agentes —arquitectos, empresas constructoras e instaladoras, técnicos y agentes de rehabilitación—, el administrador ocupa una posición privilegiada: conoce el edificio, a sus propietarios, sus circunstancias y la dinámica de la comunidad. Es, por tanto, una pieza esencial para impulsar y facilitar la rehabilitación.

Además, los programas de ayudas y fondos destinados a la rehabilitación contemplan dentro de los costes subvencionables determinadas actuaciones de gestión y acompañamiento. Esto permite que parte del trabajo de documentación, coordinación y organización

que desarrolla el administrador pueda quedar integrado en el propio proceso de rehabilitación.

¿POR DÓNDE EMPEZAR?

El primer paso debería ser contar con un agente de rehabilitación capaz de coordinar el proyecto de principio a fin, con una visión integral y, en la medida de lo posible, bajo un modelo llave en mano.

A partir de ahí, este agente debe realizar un diagnóstico del edificio: auditoría energética, análisis de las patologías existentes y estudio de las diferentes actuaciones posibles, desde la mejora de la envolvente hasta la incorporación de energías renovables o la mejora de las instalaciones. En ocasiones, el origen de la actuación puede estar también en una ITE desfavorable que pone de manifiesto necesidades de intervención.

El siguiente paso es convertir ese diagnóstico en un proyecto viable para la comunidad. No se trata únicamente de conocer cuánto cuesta una obra, sino de determinar qué ayudas y deducciones fiscales pueden aplicarse y qué otras vías de ahorro existen, como los Certificados de Ahorro Energético (CAE). El objetivo es presentar a los propietarios un escenario claro de inversión y financiación que facilite la toma de decisiones.

Aquí la coordinación resulta fundamental. El Agente Rehabilitador actúa como interlocutor único entre la comunidad y los distintos profesionales implicados, coordinando las fases de diagnóstico, diseño, ejecución y justificación de las ayudas. De este modo, se reduce la carga administrativa y se evita que la Junta de Gobierno o el administrador tengan que asumir funciones que corresponden a técnicos y especialistas.

El administrador, por su parte, facilita la relación con la Junta de Gobierno, convoca la Junta de Propietarios en la que deberá aprobarse la actuación y gestiona la información necesaria para que el Agente Rehabilitador solicite las subvenciones y facilite la financiación. Una vez iniciados los trabajos, continúa siendo una figura clave para mantener una comunicación ordenada con los propietarios.

