

Claves para dinamizar procesos eficaces de rehabilitación de vivienda en comunidades de vecinos

Francisco Javier Montero, Presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava

En primer lugar dar las gracias al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco por la invitación cursada al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava para participar en estas jornadas y poder aportar la visión de los Administradores de Fincas en la rehabilitación del parque de viviendas existente en Euskadi, dentro del marco del Nuevo Plan director de vivienda 2018-2020.

Las propuestas que vamos a presentar los administradores de Fincas Colegiados las vamos a sintetizar en tres ideas Claves:

1.- La administración Pública debería apoyarse en los profesionales en la gestión de los procesos de rehabilitación de los edificios. En este sentido, los administradores de Fincas Colegiados somos el colectivo profesional más cercano al propietario y que mejor conoce la psicología del propietario y el funcionamiento de las comunidades, ya que estamos en el día a día de las mismas, solucionando y gestionando todos los problemas que van surgiendo.

Los administradores de fincas Colegiados gestionamos desde los expedientes de rehabilitación, pasando por las obligaciones fiscales que tienen las comunidades de propietarios, por la aplicación de la normativa en materia de inspecciones, eléctricas, de incendios, etc. Somos los principales impulsores de la realización de las ITEs, primer diagnóstico del estado del edificio, ya que en las comunidades administradas por profesionales se está informando de la obligatoriedad para los edificios de más de 50 años.

Somos un colectivo profesional que llevamos en el mercado 50 años y que nace de la mano del Decreto 693/1968 y recientemente por el Tribunal de la competencia se nos reconoce como los únicos profesionales que podemos denominarnos "Administrador de Fincas".

Por todo esto entendemos que se debería fijar un canal para la gestión de las ayudas a la rehabilitación exclusivo para los profesionales de la administración de fincas, que en el ámbito de la Comunidad autónoma somos un colectivo cercano a las 1000 personas.

2.- En segundo lugar, entendemos que se debería facilitar la tramitación de los expedientes de rehabilitación. En el sentido de que es innecesario que se pida documentación a las Comunidades y a los propietarios que ya están en poder de diferentes departamentos del Gobierno. Debería ser suficiente con entregar un documento en el que se autoriza al Departamento de vivienda a recabar del resto de administraciones la documentación necesaria (DNI, Escrituras de Propiedad, IBI, Certificados de empadronamiento, Declaraciones de Renta).

De esta manera la comunidad de propietarios debería proporcionar únicamente los documentos específicos de la rehabilitación que se pretende realizar. Proyecto de Rehabilitación, presupuesto y la ITE de la Comunidad.

3.- Proponemos que con el fin de facilitar la gestión de los expedientes, una vez que se hace la entrega inicial de la documentación y se asigna un número de expediente, se estableciese una plataforma a la que se pueda acceder con la firma digital, para consultar el estado del expediente, descargarse la documentación del mismo (resolución inicial, certificado fin de obra), y aportar las subsanaciones que se soliciten por los técnicos del Gobierno Vasco.

Esta plataforma podría agilizar la gestión de dichos expedientes ya que los profesionales de la Administración de Fincas directamente podríamos cargar en el sistema la documentación que se nos vaya solicitando durante la tramitación.

Documentación que luego sería revisada y validada por los técnicos del Departamento de Vivienda.

Si en este plan Bienal se pudieran poner en marcha estos tres puntos básicos:

1. Que la administración se apoye en la gestión de los expedientes en los profesionales de la administración de Fincas.
2. Que se simplifique la documentación que se solicitan a las comunidades y particulares.
3. Se ponga en marcha una plataforma digital para aportar documentos y hacer un seguimiento de los expedientes.

Avanzaríamos mucho en la gestión y resolución de los expedientes de rehabilitación.

Por último, y aunque nos salgamos un poco del objeto de la ponencia que es aportar nuestra visión para establecer unos procesos eficaces de rehabilitación de las viviendas en las comunidades de vecinos, en este plan Bienal 2018-2020, se debería revisar las condiciones económicas que se establecen para solicitar las ayudas y el tipo de ayudas que se obtienen. Entendemos que:

1.- Se debería subir el umbral de 21.000 euros que se establece para tener derecho a ayudas a fondo perdido. Es un umbral que deja fuera a las unidades familiares en las que trabajan los dos miembros de la misma y prácticamente lo

reduce a que estas ayudas se conceden a unidades familiares mono parentales, viudas, jubilados y parados.

2.- Por la experiencia que tenemos, entendemos que son muy pocos los propietarios que se acogen a los préstamos subvencionados por el Gobierno vasco, bien porque no quieren solicitarlo o bien porque las entidades bancarias les orientan a productos propios de las mismas. Entendemos que esta partida destinada a subvencionar los intereses de los préstamos debería destinarse bien a aumentar la dotación para las ayudas a fondo perdido o bien a aumentar la ayuda directa a las comunidades.

Estas son las propuestas que nos parecen más interesantes desde el Colectivo de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava. Gracias.