



HOJA RUTA DE ADMINISTRADORES DE FINCAS.

COMISIÓN MITMA FORMADA POR CGCAFE, CSCAE Y GEGATE.

2/12/2022

PASO 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

- El administrador de fincas debe liderar las bonanzas de las ayudas, por su conocimiento de las condiciones y posibilidades de la comunidad.
- Podremos aprovechar cualquier propietario que muestre interés por las ayudas.
- También aprovecharemos la llamada del técnico de confianza explicando la posibilidad de subvenciones para nuestra comunidad.
- Al plantearnos las subvenciones debemos cumplir unos requisitos básicos;
 - - Edificios anteriores al año 2000.
 - - Edificios de uso residencial superior al 50%.
 - - Edificios con niveles inadecuados o simples de aislamiento térmico.

PASO 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

- - Edificios con otras necesidades edificatorias:
 - Accesibilidad: Cota 0, Nuevo ascensor, Rampas de minusválidos.
 - Rehabilitación técnica de la edificación, Deficiencias ITE, necesidades de mejora de la estructura en jácenas, pilares o forjados, fachadas, análisis de grietas, Etc.
 - Actualización en las instalaciones de suministros, Cuadro eléctrico, Batería de contadores eléctricos, derivaciones individuales de electricidad, adecuación a normativa de contadores de agua, Individualización de contadores, derivaciones individuales de agua, conducciones de telecomunicaciones (fibra óptica, porteros automáticos, video portero) Antenas de televisión, etc.
 - Mejoras de las instalaciones comunes: Alumbrado comunitario, carpintería de recintos o ventanas o puertas de planta en zonas comunes, puertas de entrada portal o viviendas, Buzones, etc...
 - Obras de embellecimiento que revaloricen la comunidad; modernización del zaguán.
- Veremos como punto negativo la morosidad de la comunidad, por la financiación necesaria.

PASO 2.- LAS AYUDAS NECESITAN EQUIPOS DE TRABAJO, BUSCAREMOS UN TÉCNICO DE CONFIANZA.

- El administrador de fincas se encargara de realizar la gestión documental y la presentación de la documentación para la solicitud de las ayudas.
- El técnico realizara los trabajos técnicos, LEEX, Proyecto y Dirección de obra y colaborara con el administrador de fincas en las juntas de CCPP. para exponer sus trabajos y explicar las posibilidades de las ayudas.
- - En caso de no disponer del técnico de confianza, los colegios de arquitectos y arquitectos técnicos facilitan un bolsín de técnicos competentes.
- - El colegio de administradores de fincas también dispone de un listado de profesionales que ofrecen sus servicios para asesorar sobre la gestión y tramitación de las ayudas a las comunidades que no dispongan de este servicio.

PASO 3.- TRABAJOS PREVIOS A LA PRIMERA REUNIÓN DE CCPP.

- Antes de convocar una primera reunión es importante reunir al presidente de la CCPP, al administrador y al técnico de confianza y realizar una visita de la comunidad para compartir los problemas existentes en el inmueble, nuevas ideas, posibilidades y un primer diagnóstico.

"Acciones INICIALES"

- - Visita al edificio y análisis visual de su estado, patologías y posibilidades de subsanación y actuación.
- - Análisis de la documentación de que dispone el administrador junto con el técnico.
- **Preparación de una primera reunión de la CCPP, en la que:**
- - El técnico preparara una explicación breve del estado en el que encuentra el edificio tras su visita.

PASO 3.- TRABAJOS PREVIOS A LA PRIMERA REUNIÓN DE CCPP.

- - Se preparará una explicación de forma general de las posibles actuaciones a realizar, las subvenciones disponibles para dichas actuaciones, la posibilidad de realizar el LEEX y proyecto con ayudas muy importantes y las etapas del proceso en su conjunto.
- - Si no existe CEE, se preparará una explicación para aprobación de su encargo.
- - Si no existe LEEX, se preparará una explicación para la aprobación de su encargo y la solicitud de la subvención.
- - Por si se observara que la comunidad ya está convencida, se preparará una explicación para solicitar la aprobación del encargo del proyecto y la solicitud de la subvención.
- - Se debe preparar una explicación para acordar el comienzo de una pequeña derrama (30-50€/mes?) para abonar los gastos iniciales, como los encargos y otras posibles actuaciones.

PASO 4.- ORGANIZACIÓN DE LA 1ª REUNIÓN CON LA JUNTA DE CCPP.

Una vez analizados y estudiados los puntos anteriores se procederá a;

- “Convocatoria y celebración de la Junta de CCPP para informar sobre las ayudas, sus posibilidades y las diferentes opciones disponibles así como la aprobación si procede de:
- - Aprobación por la CCPP del Encargo del Libro del edificio Existente si procede.
- - Aprobación por la CCPP de la solicitud del proyecto si procede o delegar en el presidente para que lo encargue en nombre de la CCPP.
- - Aprobación por la CCPP de la solicitud de las ayudas referentes al LEEX y el Proyecto.
- - Aprobación por la CCPP de la solicitud de iniciar una pequeña derrama (30-50€/mes?) para abonar los gastos iniciales, de encargos y otras posibles actuaciones.
- Los cuatro puntos en caso de estar de acuerdo la CCPP se aprobarán por acuerdo de la Junta de CCPP o se dará el VºBº al Presidente para que pueda asumir esas funciones por delegación.
- - Se recomienda la formación de comisión de seguimiento de las obras.

PASO 5.- ENCARGAR AL TÉCNICO DE CONFIANZA LA ELABORACIÓN DEL LEEX (LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE)

- - Encargar el LEEX y esperar a que el técnico de confianza redacte el LEEX. (se recomienda fijar plazos)
- - El técnico de confianza presentara al administrador el LEEX y la factura correspondiente.
- - Abonar la CCPP la factura correspondiente al LEEX para presentar el resguardo del pago con la solicitud de las ayudas.
- - Tramitar la petición de la subvención y el pago correspondiente al LEEX.

PASO 6.- ENCARGAR AL TÉCNICO DE CONFIANZA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

- - Encargar la redacción del proyecto al técnico de confianza y esperar a que lo redacte. (se recomienda fijar plazos)
- - El técnico de confianza presentara al administrador el proyecto encargado y la factura correspondiente.
- - Abonar la CCPP la factura correspondiente al proyecto para presentar el resguardo del pago con la solicitud de las ayudas.
- - Tramitar la petición de la subvención y el pago correspondiente al Proyecto.

PASO 7.- TRABAJOS PREVIOS A CONVOCAR LA SEGUNDA REUNIÓN DE CCPP.

Reunir al presidente de la CCPP., al administrador y al técnico de confianza y con el LEEX y el proyecto realizados preparar la reunión de comunidad, y en concreto son;

- - Acordar quien va a solicitar presupuestos de la obra por los trabajos desarrollados en el proyecto. (Solicitud de, al menos, tres presupuestos.)
- - Acordar quien va a preparar un comparativo de los diferentes presupuestos.
- - Estudio de las subvenciones a las que se puede optar en base a las obras que se pretenden llevar a cabo. Analizar si fuera necesario nuevas alternativas de mejora e incluirlas en el proyecto.
- - Estudio de las diferentes alternativas de ofertas financieras. (Solicitud de, al menos, tres diferentes.)

PASO 8.- ORGANIZACIÓN DE 2ª REUNIÓN CON LA JUNTA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS UNA VEZ ANALIZADOS LOS PUNTOS 5,6 Y 7.

"Convocatoria y celebración de junta para explicar LEEX y el proyecto, así como los presupuestos y las ayudas a las que se puede optar y aprobación si procede de:

- - Explicación del LEEX elaborado por su técnico de confianza redactor e informar de las ayudas solicitadas por el LEEX, todavía no recibidas.
- - Explicación del Proyecto elaborado por su técnico de confianza y las diferentes alternativas a las que se optó y porque se decidió por la definitiva e informar de las ayudas solicitadas por el Proyecto, todavía no recibidas.
- - Explicación del estudio comparativo de ofertas por las obras supervisado por el equipo técnico, el administrador y el presidente de la CCPP y cual consideran la más adecuada y del importe de las ayudas a las que se puede optar.
- - Acabadas las explicaciones se realizará un resumen del total de las actuaciones.
- - Explicación del estudio comparativo de ofertas financieras supervisado por el equipo técnico, el administrador y el presidente de la CCPP y cual consideran la más adecuada.

PASO 8.- ORGANIZACIÓN DE 2ª REUNIÓN CON LA JUNTA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS UNA VEZ ANALIZADOS LOS PUNTOS 5,6 Y 7.

- - Aprobación de la CCPP de la cesión de las ayudas a la entidad financiera como garantía del préstamo.
- - Aprobación de la solicitud de la licencia de obras y las tasas municipales, así como el pago en el momento que corresponda.
- - Aprobación del Presupuesto elegido y la contratación de la empresa constructora.
- - Aprobación de la solicitud de las subvenciones para el edificio.
- - Aprobación de la solicitud de préstamo con la entidad financiera elegida.
- - Aprobación explícita de la delegación de representación de la CCPP en la persona del presidente para la firma de todos los documentos relacionados con las obras y las ayudas económicas para su ejecución.

NOTA: Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los asistentes a la junta de CCPP.

- La cuota anual por las obras no podrá sobrepasar la cuota de gasto anual de la CCPP.
- Se deberá ajustar la financiación para no sobrepasar este límite.

PASO 8.- ORGANIZACIÓN DE 2ª REUNIÓN CON LA JUNTA DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS UNA VEZ ANALIZADOS LOS PUNTOS 5,6 Y 7.

Trabajos posteriores a la reunión de CCPP.

- ▶ Acabada la Junta de CCPP se procederá a la solicitud de las subvenciones y se preparará toda la documentación necesaria.
- ▶ - Preparación de toda la documentación con el apoyo de las oficinas de rehabilitación.
- ▶ - Presentar el compromiso de solicitar la licencia de obras y pagar las tasas.
- ▶ - Presentar y registrar el LEEX en la administración correspondiente para entregar el resguardo de su registro con la solicitud de las ayudas.
- ▶ - Una vez presentada la solicitud resolver las posibles incidencias que notifique la administración respecto a la solicitud de las ayudas.
- ▶ - Esperar la confirmación de la concesión de las ayudas solicitadas por escrito, ANTES DE INICIAR LAS OBRAS Y LA CONTRATACION.

PASO 9.- PREVIOS AL INICIO DE LAS OBRAS, UNA VEZ “CONCEDIDAS” LAS AYUDAS.

Con **la concesión de las ayudas notificadas por escrito** por la administración llevaremos a cabo las funciones delegadas en la figura del presidente por parte de la CCPP.

- - Firmar el PRESIDENTE el PRESTAMO con la entidad financiera que cubriría la tesorería para realizar las obras.
- - Firmar el presidente la cesión de cobro de las ayudas a la entidad financiera como garantía del préstamo.
- - Firmar el PRESIDENTE el contrato con el constructor teniendo en cuenta el presupuesto, el proyecto y un planing de obra que fije los plazos de ejecución.
- - Realizar la solicitud formal de la licencia de obras y proceder al pago correspondiente.
- - Acordar los pagos del constructor por certificaciones mensuales, firmadas por el técnico de confianza, entregadas al administrador y presentada por este firmada, a la entidad financiera prestamista para su abono. (Acordar en el contrato los plazos concretos para realizar dichos tramites)

PASO 10.- EJECUCION DE LAS OBRAS.

Se dará inicio a las obras de forma oficial.

- ▶ - Inicio de las obras y firma del acta de replanteo.
- ▶ - Aprobación del plan de seguridad.
- ▶ - Realización del seguimiento y dirección de las obras, incluidas las incidencias durante la ejecución de las obras.
- ▶ - El técnico de confianza realizara certificaciones de los trabajos realizados cada mes que se presentaran al administrador para firmar el y el presidente como paso previo a presentarlas a la entidad financiera para su abono.
- ▶ - Realizar un certificado final de las obras ejecutadas conforme a que coinciden con las proyectadas o realizar el correspondiente modificado de proyecto.
- ▶ - Solicitar al técnico de confianza un nuevo CEE (certificado de eficiencia energética) ajustado a la obra ejecutada, si se hubieran producido cambios.

PASO 11.- PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION DE FINAL DE OBRA PARA SOLICITAR EL ABONO DE LAS AYUDAS.

- - Presentar toda la documentación reclamada por la administración para justificar la ejecución del trabajo.
- -Solicitar el pago de la subvención concedida previamente.

PASO 12.- RECIBIR EL ABONO DE LAS AYUDAS.

**COBRAR LAS AYUDAS DE LOS FONDOS
DE REHABILITACION ENERGETICA
“NEXT GENERATION”.**