

CÓMO HACER REALIDAD LA REHABILITACIÓN AHORA➔

EDITORIAL



ISABEL DE LOPE

Periodista y directora Comercial
de NOTICIAS DE GIPUZKOALos 40 grados
en Gipuzkoa ya
son una realidad

En Gipuzkoa siempre se ha construido pensando en el invierno. Nuestras casas y edificios se han diseñado para frenar la lluvia, la humedad y el frío. Sin embargo, la realidad es tozuda y nos está obligando a mirar al cielo de otra manera. Cuando vemos que los termómetros en zonas como Eibar o la comarca del Goierri llegan a rozar los 40 grados, tenemos que asumir que esto del cambio climático es una realidad y que el calor ha venido para quedarse.

Estos días, miles de familias guipuzcoanas estamos padeciendo el verano dentro de nuestros propios hogares. Al no estar bien aislados, los edificios funcionan como enormes radiadores: las fachadas absorben la temperatura durante el día y la sueltan por la noche, haciendo casi imposible el descanso. Y esto ya no es solo una cuestión de incomodidad; el calor sostenido afecta directamente a la calidad de vida y a la salud, golpeando con más fuerza a los más vulnerables.

Por todo esto, la rehabilitación térmica de nuestros edificios ha dejado de ser una simple cuestión estética o un capricho para ahorrar en la factura de la luz. Es una necesidad urgente. Aislar bien nuestras fachadas y tejados es la única barrera real que tenemos para hacer que nuestras casas sigan siendo habitables en los veranos que nos esperan.

Es cierto que los fondos europeos Next Generation han supuesto un empujón fundamental. Gracias a ellos, muchas comunidades de vecinos se han animado a dar el paso y reformar sus fachadas. Pero esa inyección económica ha llegado a su fin, mientras que el problema de nuestro edificio sigue igual. Es aquí donde nuestras instituciones tienen que dar un paso al frente. Los gobiernos no pueden abandonar el apoyo a este tipo de actuaciones ni dejar que la mejora de nuestros hogares dependa exclusivamente de si llegan o no remanentes de Europa. Facilitar e impulsar la rehabilitación de las viviendas es invertir en salud pública, en bienestar y en puro sentido común. Adaptarnos a esta nueva realidad no puede ser una política con fecha de caducidad. ■



Fausto Sagarzazu, Unai Sarasola, Isabel de Lope, Óscar Coloma y José David Ros en la terraza del hotel Catalonia. RUBEN PLAZA

“LA REHABILITACIÓN NO ES UNA
OPCIÓN, ES UNA **NECESIDAD**”

Este periódico organizó el encuentro ‘Cómo hacer realidad la rehabilitación ahora’, con la intervención de expertos del sector.

Asier Miner

En la actualidad, el debate sobre el futuro de nuestras viviendas ha dejado de ser una cuestión estética para convertirse en una urgencia social y económica. Con el propósito de mostrar que la rehabilitación de los hogares no es una opción, sino en muchos casos una imperiosa necesidad, expertos del sector financiero, la arquitectura y la gestión de fincas se reunieron en el último evento organizado por NOTICIAS DE GIPUZKOA, denominado *Cómo hacer realidad la rehabilitación ahora*, donde se trazó la hoja de ruta de un territorio que se enfrenta al fin de una era: la de los fondos europeos Next Generation.

Este paquete de ayudas económicas de la Unión Europea fue diseñado para reparar los daños causados por la pandemia y transformar la economía hacia un modelo más

verde y sostenible. En el Estado, una parte importante de estos fondos se ha canalizado hacia la rehabilitación de viviendas para mejorar la eficiencia energética de los hogares.

La jornada tuvo lugar en el hotel Catalonia de Donostia y contó con la intervención de Fausto Sagarzazu, vocal de Cafguial; José David Ros, gerente de SEOM Rehabilitadores; Oscar Coloma, gestor de Negocio de Rehabilitación de Comunidades de Laboral Kutxa; y Unai Sarasola, responsable de la oficina de rehabilitación de COAVN Gipuzkoa.

El encuentro arrancó con una premisa clara: el tiempo de espera ha terminado. Con la desaparición o reducción sustancial de las ayudas públicas, la financiación privada se erige como el motor indispensable para mantener en pie el patrimonio inmobiliario.

Coloma fue tajante al describir el escenario actual: “La rehabilitación ya no es una

El foro trazó la hoja de ruta de un territorio que se enfrenta al fin de los fondos Next Generation

A la hora de acometer una obra, el principal obstáculo sigue siendo el bolsillo

CÓMO HACER REALIDAD LA REHABILITACIÓN AHORA➔



Los participantes en el encuentro coincidieron en que la reforma de la vivienda es, tras la compra, la inversión más importante en la vida de una persona. RUBEN PLAZA

opción, es una necesidad. Nuestros edificios envejecen y requieren mejoras estructurales, de accesibilidad y, sobre todo, de eficiencia energética”.

Una solución colectiva

El principal obstáculo, sin embargo, sigue siendo el bolsillo de los propietarios. En un contexto donde las derramas pueden alcanzar cifras inasumibles para muchas familias, la financiación comunitaria aparece como un ejercicio de solidaridad vecinal. “El préstamo comunitario convierte una barrera individual en una solución colectiva”, explicó Coloma, subrayando que este modelo permite a personas mayores o con capacidad financiera limitada acceder a las obras bajo el paraguas de la comunidad, sin que su situación personal sea un impedimento.

Una radiografía preocupante

La realidad técnica de los edificios de Gipuzkoa es inquietante. Según los datos aportados por los participantes, las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) y los certificados de eficiencia energética revelan una radiografía severa: el 95% de los inmuebles incumple algún aspecto de accesibilidad y el 94% arrastra calificaciones energéticas deficientes.

Ante este panorama, una vía muy común suele ser la de poner *parches* para tratar de disimular los problemas, pero los expertos advierten del riesgo de lo barato. Ros incidió en la importancia de la solvencia empresarial en un sector sin barreras de entrada claras. Y es que empresas nuevas pueden ingresar a competir fácilmente sin que se

haya puesto a prueba su profesionalidad. “Lo dramático es que la garantía de la rehabilitación son las empresas; si la empresa desaparece, la garantía también lo hace”, advirtió Ros, recordando que las reformas son, tras la compra de la vivienda, la inversión más importante en la vida de una persona.

En este sentido, la figura del arquitecto como guía se vuelve fundamental para evitar sobrecostos. Un proyecto bien detallado es, paradójicamente, más económico. “En SEOM solo cerramos precios cuando el proyecto está bien redactado. Es la única manera de asegurar que lo que se quiere ejecutar está claro”, señaló Ros, desmontando el mito de que las desviaciones presupuestarias son inevitables.

El factor humano de las comunidades

Sagarzazu, desde su experiencia en el Colegio de Administradores de Fincas, aportó la visión de quienes gestionan el conflicto y las expectativas en las juntas de vecinos. Para él, la financiación es ya el “cuarto pilar de cualquier obra, junto al equipo técnico, la constructora y el administrador”.

El desconocimiento, sin embargo, genera fricciones. Muchos propietarios temen la insolidaridad o el impago de sus vecinos. No obstante, la tasa de morosidad en estos préstamos es prácticamente nula.

“En la práctica, se sitúa en torno a cero. No es lo mismo que se exijan 75.000 euros de golpe a que sea una cuota de 250 euros asumible”, aclaró Coloma. “La financiación no solo facilita la ejecución, sino que democratiza el acceso a una vivienda digna”, apuntó Sarasola.

“El préstamo comunitario convierte una barrera individual en una solución”

ÓSCAR COLOMA Gestor de Negocio de Rehabilitación de Comunidades de Laboral Kutxa

“Un proyecto bien detallado es más económico”

JOSÉ DAVID ROS Gerente de SEOM Rehabilitadores

“La financiación comunitaria es el cuarto pilar de cualquier obra”

FAUSTO SAGARZAZU Vocal de Cafguial

“La financiación democratiza el acceso a una vivienda digna”

UNAI SARASOLA Responsable de la oficina de rehabilitación de COAVN Gipuzkoa

El fin de los fondos Next Generation y el nuevo horizonte

La fecha del 30 de junio marcó un antes y un después en este campo, con el fin de la tramitación de las ayudas Next Generation. Aunque existe incertidumbre sobre posibles prórrogas, el mensaje para las comunidades con obras en marcha en Euskadi es de cautela pero con un seguimiento caso a caso.

Más allá de las subvenciones puntuales, los expertos apuestan por instaurar una verdadera cultura del mantenimiento. Se busca que los propietarios entiendan sus edificios como entienden sus vehículos: algo que requiere revisiones periódicas y no solo reparaciones de emergencia cuando el deterioro es irreversible. Herramientas como el Libro del Edificio Existente o el futuro pasaporte de renovación serán claves en esta transición.

El esfuerzo vale la pena

La conclusión del encuentro fue unánime y enfocada de una perspectiva optimista. A pesar de los costes y las dificultades logísticas, el beneficio final compensa el esfuerzo. Sagarzazu cerró la mesa indicando que “nosotros nos quedamos en las comunidades una vez se ha acabado la obra y la satisfacción suele ser generalizada. Hay que trasladar que la voluntad vale la pena”.

Gipuzkoa se enfrenta así a una renovación, no solo en lo que respecta a las viviendas, sino también de mentalidad. La rehabilitación integral, apoyada en una financiación inteligente y un asesoramiento técnico riguroso, es el único camino para garantizar que las viviendas de hoy sigan siendo hogares habitables, eficientes y valiosos mañana. ■

EL ADMINISTRADOR DE FINCAS, UNA FIGURA CLAVE EN LA OBRA

La mediación de los profesionales colegiados de Cafguial se convierte en la fórmula de éxito para avanzar sin miedo cuando hay que hacer una obra en la comunidad

Rehabilitar un edificio suele despertar en los propietarios dos sentimientos contrapuestos: la incertidumbre ante un proceso complejo y la preocupación por el desembolso económico. En Gipuzkoa, el escenario actual añade presión: un parque de viviendas envejecido, el rigor de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE), el encarecimiento de materiales, los precios disparados de la energía y el agotamiento de los fondos Next Generation. Ante este panorama, el modelo tradicional de “ahorrar para cuando toque la obra” ha perdido vigencia debido a la inflación de costes y a la velocidad a la que estos crecen.

¿Cómo avanzar entonces sin miedo? La respuesta reside en tres pilares fundamentales que deben trabajar de forma coordinada. En primer lugar, el Administrador de Fincas colegiado, cuya labor de planificación, coordinación y mediación es el motor del proyecto. En segundo lugar, un equipo técnico que proyecte soluciones adaptadas a la realidad del edificio y al presupuesto de la comunidad. Y, finalmente, una empresa rehabilitadora con solvencia con-



El papel del administrador de fincas es el de mediar y coordinar. PEXELS

trastada y capacidad adecuada para la obra, que ofrezca presupuestos cerrados para evitar sorpresas. Esta estructura profesional, bien coordinada y con un flujo constante de información en todas las direcciones, es la única vacuna real contra la incertidumbre.

Sin embargo, persiste el reto económico. Nuestras comunidades son grupos heterogéneos donde conviven momentos vitales y capacidades económicas muy dispares: desde jóvenes recién hipotecados hasta personas mayores con ingresos limitados que temen no poder afrontar la derrama. Aquí es donde la financiación a la comunidad se vuelve la pieza clave. Al tratarse de préstamos colectivos diseñados a medida, se facilita que todos los vecinos, independientemente de su edad o situación financiera personal, puedan participar en el proyecto mediante cuotas mensuales asumibles en préstamos de hasta 12 años de duración.

Inversión y ahorro

Es necesario, además, un cambio de cultura. A menudo olvidamos que nuestra vivienda necesita mantenimiento tras décadas de uso. Debemos dejar de ver la rehabilitación como un gasto y empezar a verla como una inversión para recuperar el confort, mejorar la eficiencia energética y revalorizar nuestro, no lo olvidemos, mayor activo patrimonial.

En definitiva, aunque las ayudas europeas hayan pasado, hay vida más allá de los Next. Con una planificación técnica rigurosa y soluciones financieras innovadoras, podemos transformar nuestros edificios antiguos en hogares sostenibles. El resultado final no es solo una fachada renovada; es un ahorro económico real en las facturas de gas y electricidad y, sobre todo, una mayor calidad de vida para sus habitantes. ■ Fausto Sagarazu / Cafguial

“Rehabilitar no es reformar: es transformar para ganar en confort, ahorro y sostenibilidad”

COAVN defiende la figura del arquitecto como una herramienta fundamental de asesoramiento y planificación

Las ayudas europeas Next Generation supusieron un importante impulso para afrontar la necesaria rehabilitación del parque edificado de Euskadi. No obstante, aún estamos lejos de conseguir los objetivos marcados por la Unión Europea en materia de eficiencia energética. Por eso, el final de las Next como fuente de financiación no debería frenar un proceso que sigue siendo esencial para mejorar el parque residencial y avanzar hacia la descarbonización, o lo que es lo mismo, la eliminación de las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas del uso cotidiano de calefacción, refrigeración y electricidad, entre otros. Por lo tanto, mejorar la eficiencia energética de los edificios es un reto ineludible, y es responsabilidad de toda la sociedad, tal y como marcará el nuevo Plan Nacional de Renovación de Edificios (PNRE), que pretende fijar una hoja de ruta en este contexto.

Pero cuando hablamos de rehabilitación, no solo se trata de reducción en el consumo energético, también se trata de mejorar la calidad de vida de las personas, revitalizar barrios y ciudades, y preservar el patrimonio construido. “La seguridad estructural, la conservación del edificio y la accesibilidad



Unai Sarasola, responsable de la Oficina de Rehabilitación del Colegio Oficial de Arquitectos en Gipuzkoa. N.G.

deben formar parte de cualquier intervención en materia de rehabilitación”, afirma Unai Sarasola, responsable de la Oficina de Rehabilitación del Colegio Oficial de Arquitectos en Gipuzkoa. Además, “no debemos obviar el impacto en el paisaje urbano, que es algo que desde la arquitectura se debe tratar con mimo”, añade.

“Rehabilitar un edificio debe entenderse no solo como un reto, sino como una oportunidad para planificar una transformación integral”, asegura Sarasola. Por ello, opina que “más allá de limitarse a reformas puntuales, es imprescindible partir de un diagnóstico”. “Herramientas como la Inspección Técnica del Edificio (ITE), el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) y el Libro del Edificio Existente (LEE), no son un mero trámite, sino que permiten conocer el estado real del inmueble, identificar prioridades y definir un plan de actuación ordenado”, añade.

Con el asesoramiento de un arquitecto o arquitecta de confianza, las comunidades de propietarios dispondrán de la información necesaria para decidir si acometen las obras de forma conjunta o por fases, con mayores garantías. Además, este profesional acompañará a la comunidad durante todo el proceso, orientándoles en la planificación de la rehabilitación para lograr los mejores resultados, con mayores garantías técnicas y económicas.

“Los beneficios de una rehabilitación inte-

gral son tangibles desde el primer momento. Una vivienda rehabilitada ofrece mayor confort térmico y acústico, mejora la salud de quienes la habitan, reduce considerablemente la factura energética y aumenta el valor del inmueble”, explica. “A ello se suma un impacto positivo en el conjunto del entorno urbano, haciendo las ciudades más sostenibles y accesibles”.

Servicio gratuito

Aunque las ayudas Next Generation hayan concluido, la rehabilitación sigue contando con instrumentos de apoyo. En Euskadi permanecen activas distintas líneas de subvención, además de incentivos como las desgra-

El COAVN ofrece un servicio gratuito de orientación en su oficina del paseo de Francia

vaciones fiscales y los Certificados de Ahorro Energético (CAE), que es un sistema para monetizar los ahorros obtenidos tras una rehabilitación.

La delegación de Gipuzkoa Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN), ofrece un servicio gratuito de orientación para resolver todas estas dudas. Las personas interesadas pueden acercarse a la Oficina de Rehabilitación, ubicada en el Paseo de Francia, 11 de Donostia, o ponerse en contacto a través del email (info@coavngipuzkoa.eus) o llamando al teléfono: 688830457. ■ N.G.