



EL APAREJADOR DE CABECERA, UN COLABORADOR IMPRESCINDIBLE PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS

Administradores de fincas y arquitectos técnicos forman un tándem inimitable en el mantenimiento de edificios. Ambos colectivos tenemos en la propiedad urbana uno de nuestros grandes campos de actuación. El administrador de fincas es un agente insustituible en el asesoramiento, administración y gestión para las comunidades de propietarios. Y el aparejador, o arquitecto técnico, puede ser su colaborador imprescindible en una de las funciones que gestiona el administrador: la conservación y mejora del edificio.

Esta actividad del arquitecto técnico en el parque de viviendas existente ha dado origen a una figura clave: el aparejador de cabecera. Técnico experto en edificios y viviendas, que trabaja compartiendo objetivos con el administrador: el buen estado del edificio, la inversión correcta y necesaria en su mantenimiento y mejora, y la satisfacción de la comunidad.

La figura del aparejador de cabecera se asimila a la del médico de familia. Este arquitecto técnico se convierte en el médico del edificio, que acudirá a visitarlo cuando surja una grieta dudosa, una humedad persistente, un problema de accesibilidad o un dilema en una comunidad sobre

la reparación prioritaria. El arquitecto técnico conoce a la perfección la anatomía del inmueble: su proceso constructivo, materiales, posibles problemas y soluciones que ofrece el mercado para cada una de ellas. Podrá ofrecer un diagnóstico certero, lo que supone una ventaja económica para la comunidad, al evitar las típicas reparaciones mal planteadas y/o de escasa duración, que suelen causar malestar entre los vecinos. Al trabajar siempre con el mismo edificio, conocerá su historia, reparaciones, virtudes y carencias, como ese médico de cabecera del que recibe el nombre.

Concretamente, el aparejador de cabecera se puede ocupar de:

- Determinar qué reparaciones necesita el edificio y en qué orden, de forma que se optimicen tiempos y costes, y se planifique la inversión de la comunidad sin sorpresas.
- Revisar que los presupuestos presentados por los oficios o empresas constructoras se adecúen a las reparaciones precisas y las soluciones técnicas adecuadas.
- Supervisar y dirigir dichas reparaciones cuando se estén efectuando para que su ejecución sea técnicamente correcta y adecuada.

- Informar y asesorar a la comunidad en cualquier cuestión técnica o daño en el edificio.
- Elaborar el Informe de Evaluación del Edificio si este lo precisa.
- Asesorar al administrador en cualquier cuestión relacionada con el mantenimiento o rehabilitación de edificios.

La contratación del arquitecto técnico o aparejador de cabecera no es más que un acuerdo económico privado entre ambos profesionales. En Valencia, el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación y el Colegio de Administradores de Fincas mantienen un convenio mediante el cual nuestro colegio pone a su disposición bolsas específicas de arquitectos técnicos especializados. Pueden acogerse a dicho servicio las comunidades de propietarios administradas por administradores de fincas colegiados a través de la solicitud de su administrador.

Vicente Terol Orero

Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia
(CAATIE Valencia)