



*Ilte. Colegio de Administradores
de Fincas de Cádiz y Ceuta*



CIRCULAR INFORMATIVA

Dificultades en la atención de reparaciones y tramitación de siniestros en las comunidades de propietarios

Estimados/as propietarios/as y presidentes/as de comunidades de propietarios:

Desde el **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** queremos informarles de una situación que, desde hace meses, está afectando de forma generalizada a las comunidades de propietarios de nuestra provincia y que está provocando demoras en la resolución de incidencias, reparaciones y siniestros.

Somos conscientes de que, en muchas ocasiones, estas demoras generan preocupación e incluso incompreensión entre los vecinos, quienes lógicamente esperan una respuesta rápida ante cualquier incidencia que afecte a su comunidad. Sin embargo, es importante conocer que se trata de una problemática estructural que afecta a todo el sector y que escapa, en gran medida, al ámbito de actuación de los administradores de fincas.

Actualmente confluyen varios factores que dificultan la prestación de estos servicios:

- **Escasez de profesionales cualificados.** Existe una falta generalizada de empresas y técnicos especializados en trabajos de albañilería, fontanería, impermeabilizaciones, electricidad y otras reparaciones habituales en las comunidades.
- **Elevada carga de trabajo del sector.** La actividad en la construcción y la rehabilitación continúa siendo muy intensa, lo que limita la disponibilidad de los proveedores y alarga considerablemente los plazos de actuación.
- **Consecuencias de las intensas lluvias registradas durante el pasado invierno.** Las numerosas incidencias por filtraciones, humedades y daños estructurales han incrementado de forma extraordinaria la demanda de reparaciones, saturando aún más la capacidad de respuesta de las empresas especializadas.

A ello se suma una circunstancia especialmente relevante: muchas de las averías que se producen en las comunidades requieren, antes de su reparación, un proceso de **localización del origen del problema**, especialmente en los casos de filtraciones de agua. Se trata de trabajos técnicamente complejos, que exigen tiempo, desplazamientos y conocimientos específicos y que, en numerosas ocasiones, no reciben una remuneración acorde con el esfuerzo que implican. Esta situación hace que cada vez menos empresas acepten este tipo de encargos o que prioricen otros trabajos.

Demoras en las compañías aseguradoras

Esta problemática también afecta directamente a las compañías aseguradoras.

Aunque una comunidad disponga de una póliza en vigor y el siniestro haya sido comunicado correctamente, las aseguradoras también encuentran dificultades para asignar profesionales

disponibles que puedan intervenir con rapidez. A ello se une el importante volumen de expedientes pendientes de tramitación acumulados tras los numerosos siniestros ocasionados por los temporales del pasado invierno.

Como consecuencia, los plazos tanto para la inspección como para la autorización y ejecución de las reparaciones son, en muchos casos, superiores a los habituales.

El compromiso de los administradores de fincas colegiados

Queremos trasladar un mensaje de tranquilidad a todas las comunidades.

Los administradores de fincas colegiados trabajan diariamente para gestionar cada incidencia con la mayor diligencia posible, realizando un seguimiento continuo de proveedores, compañías aseguradoras y empresas colaboradoras, buscando alternativas cuando resulta necesario y tratando de agilizar cada expediente.

No obstante, es importante tener presente que **la resolución de la mayoría de las incidencias depende de la actuación de terceros**, sobre cuya disponibilidad y tiempos de respuesta el administrador no tiene capacidad de decisión.

Por ello, apelamos a la comprensión y confianza de propietarios y presidentes de comunidad. Compartimos plenamente la preocupación que generan estas situaciones y entendemos las molestias que ocasionan, pero también queremos transmitir que nuestros colegiados están realizando todos los esfuerzos posibles para minimizar los tiempos de espera y ofrecer el mejor servicio en un contexto especialmente complejo.

Desde el **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** continuaremos trabajando junto a nuestros colegiados para establecer nuevas vías de colaboración con proveedores, favorecer la incorporación de nuevos profesionales y seguir defendiendo una gestión eficaz y de calidad para todas las comunidades de propietarios.

Agradecemos sinceramente su comprensión, colaboración y paciencia.

Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta