

'El mantenimiento de la edificación'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 15 de septiembre de 2019, domingo

La idea del mantenimiento de los edificios es algo que poco a poco va calando en nuestro entorno social, pero que todavía dista mucho de alcanzar el grado de aplicación práctica que sería deseable.

En otros ámbitos de la vida cotidiana se ha asumido mejor el concepto de prevención, por ejemplo en el terreno sanitario, frente al tradicional de reparación. Frecuentes campañas de difusión en distintos medios de comunicación, especialmente la televisión, han conseguido extender el concepto de medicina preventiva como la fórmula para mantener un buen estado de salud y así evitar o, al menos minimizar el riesgo de aparición de enfermedades.

Frente a la medicina tradicional que giraba en torno a la enfermedad, su aparición, tratamiento y curación, está la medicina preventiva y se fundamenta en el mantenimiento y conservación de la salud. Se concreta en el establecimiento de ciertas pautas de comportamiento en la vida cotidiana, como pueden ser hábitos alimenticios, ejercicio físico, prácticas higiénico-sanitarias comunes, vacunas, revisiones médicas periódicas, etc. Todo ello se enmarca dentro del concepto asumido de salud frente a enfermedad.

En otros terrenos de lo cotidiano también está extendido este concepto, por ejemplo en el del automóvil. Todos sabemos que para que un automóvil funcione correctamente es básico someterse a una serie de revisiones periódicas y a unas determinadas labores de mantenimiento, todo ello recogido en un manual de mantenimiento que se entrega junto con el resto de documentación, en él se marca las pautas de cambios de aceites, controles de niveles, sustitución de piezas, duración de neumáticos, batería, etc. Por encima de todo, hay una cuestión de concepto: nadie duda de la necesidad de este mantenimiento y se acepta como evidente que para que un coche funcione hay que cuidarlo.

Un edificio, que en muchos aspectos es asimilable hoy día a un automóvil, necesita también de mantenimiento. La similitud entre una vivienda y un automóvil va más allá de lo que a primera vista pudiera parecer: los dos son productos manufacturados, no artesanales. La mayor parte de sus componentes están fabricados previamente en serie y luego montados y ensamblados en obra o taller. El nivel de prestaciones que proporcionan es cada vez mayor a costa de ser más complejos y sofisticados. Su funcionamiento depende del suministro de algún tipo de energía -gasoil, electricidad, gas ... Se podría seguir enumerando las similitudes entre uno y otro para terminar concluyendo que, también en la necesidad de ambos de tener un mantenimiento y unas revisiones periódicas, existe una correlación. La gran diferencia es que en un caso está asumida por el usuario y en otro no. Una vivienda, un edificio necesita también un mantenimiento debido fundamentalmente a la complejidad cada vez mayor que tienen sus instalaciones. Este mantenimiento es el que nos permite, como en la medicina preventiva de la que hablamos antes, conservarlo en un buen estado de salud, y de paso, obtener un ahorro importante al evitar la aparición de averías y desperfectos de difícil reparación. No conviene olvidar que, en muchos casos, el costo de las reparaciones en los edificios se ve agravado por los daños producidos por la avería más que por la propia avería. Caso concreto de las fugas de agua.

'El mantenimiento de la edificación'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 15 de septiembre de 2019, domingo

En este contexto es importante la labor de los Administradores de Fincas en el sentido de promover y difundir la idea de la Previsión, la "cultura del mantenimiento" frente a la más extendida de la reparación, « ya se arreglará cuando haga falta ». Entonces... será mucho más caro y engorroso.