

## **0.1 ESTADO DE LA TÉCNICA EN ESPAÑA Y EXTRANJERO**

Desde hace unos 50 años, la comunidad europea ha ido indicando sucesivas directrices y medidas correctoras a los defectos endémicos de los núcleos urbanos y al medio ambiente natural. Por lo que nuestra integración en la Comunidad Económica Europea lleva implícito el acatamiento de estas directrices comunitarias en materia de edificación, tales como: calidad, habitabilidad, confort, seguridad de uso, garantías sociales, y respeto al medio ambiente.

No existe en los demás países de la Europa común, un programa similar a SEITE, pues sus requerimientos técnicos difieren de los establecidos en el programa. La diferencia en las necesidades en el resto de Europa se debe a que su parque inmobiliario está mejor conservado, debido de la preponderancia del alquileres ante la propiedad privada y la consecuente profesionalización de la gestión de inmuebles, que ha impulsado el mantenimiento constante de los edificios.

Sin embargo, nuestro país, con un peso muy elevado de propiedad, ha descuidado en demasía la obligación de conservar el parque inmobiliario y la administración no ha “apretado” lo suficiente para que se conserven las construcciones y ahora se ve abocada, en virtud de las alarmas sociales que conllevan los derrumbes y/o colapsos de inmuebles, a soportar excesivas inversiones en mantenimiento puntuales por no haber sido programadas.

Por ello, para establecer los programas futuros de mantenimiento en nuestro país, se deberán realizar campañas de inspecciones técnicas programadas para determinar las estrategias de mantenimiento al efecto de encontrarse acorde con el estado de la técnica constructiva nacional, que con la ayuda de herramientas y medios informáticos como el que actualmente hemos desarrollado y tratamos de mejorar, adelantaremos en calidad y capacidad de unas inspecciones rigurosas y completas, que arrojan la información oportuna para decisiones más fundadas.

Iniciado ya en el verano de 1999 una inquietud profesional y empresarial de acometer más eficazmente el estudio del patrimonio edificatorio español, la casuística patológica que se viene sucediendo como fuente de alimentación para

## **0.- ANTECEDENTES Y EXPERIENCIA DEL EQUIPO REDACTOR:**

estrategias de mantenimiento futuras, abordamos uno de los proyectos pluridisciplinarios más ilusionantes y ambiciosos que nos podríamos imaginar: Hacer un programa informático inteligente o experto en dicha materia.

Obviamente la empresa no era fácil, pues a los recursos limitados que unos profesionales más noveles y otros más experimentados pudiesen coincidir en una materia de difícil normalización, de modelos y formas muy dispersas como diseminadas por nuestro solar ibérico, habían de unirse las desviaciones normativas y de ordenanzas variadas que en función de los organismos, Ayuntamientos y Comunidades autónomas pueden requerir diferentes actas, informes con información diferente o similar pero en distinto orden e importancia.

Las preocupaciones de la fachada y cubierta de Barcelona, se ampliarían con las actas de cuatro partes del edificio de Madrid, la valoración pormenorizada de las obras de subsanación de Asturias, con su detalle gráfico de elemento a elemento, la subsanación recomendada, los plazos y el responsable de la reparación, añadiríamos la gracia y resumen al efecto hecho para los edificios de Sevilla, la manera de aprovechar el trabajo ya realizado en Mallorca por parte de los inspectores, la terminología de los nombres de Zaragoza, o la necesidad de mejorar las comunicaciones entre los usuarios en Victoria,... una y otra ordenanza como los profesionales que estaban embebidos en su tarea inspectora, nos han servido para comprender más que es lo que se desea de una inspección y sobre todo, nos han valido para ponernos en la piel de los inspectores y a nuestra experiencia, que más adelante resumiremos esquemáticamente, que información y trabajo se esperaba de nuestras compañías de inspecciones.

Todo contribuiría a documentar más un programa que alcanza en la actualidad una mayoría de edad equilibrada, gráficamente atractivo e intuitivo, amplia de conocimientos, fundada y con la estructura y los accesorios necesarios para poder crecer aún más, orientado para que a los profesionales de la Inspección y Mantenimiento de viviendas puedan emprender su labor con un compromiso con la parte encargante pleno, con una carta de presentación difícil de superar y por si fuera poco, adaptado para cubrir el acta más farragosa y completa que se precie con el manejo del programa, interrelacionado con todas las bases de pre-

cios del mercado y compatible con todas ellas para obtener las fuentes de valores precisos en la reparación de cualquier parte del país.

Como se ha mencionado en el apartado anterior, el proyecto contempla y enfatizará el desarrollo de módulos del SEITE que incorporen nuevas herramientas al programa y que se adapten a las ordenanzas territoriales actuales, a los modelos de gestión empresarial enfocada a la actividad de inspección de edificios, a las últimas tecnologías en termografía para la oscultación de edificios.

