

Oier Arregui y Mitxel Verdes, fundadores de la consultoría de arquitectura akude

# “Queremos conectar con el embellecimiento y la dignidad de la ciudad”

Jesús Cañada

AKUDE, fundada en 2015, es una consultoría de arquitectura especializada en el mantenimiento de edificios. Su trabajo consiste en algo tan básico como gestionar qué hacer en los edificios a lo largo de su vida, con el objetivo de garantizar el ahorro, la seguridad, la salud e higiene, el valor de patrimonio y la calidad de vida de sus propietarios.

Combinan sus perfiles, Oier Arregui como arquitecto en el ámbito del diseño y la planificación, y Mitxel Verdes como técnico en desarrollo de proyectos dedicado a la reforma y la conservación de edificios. Y así, tras sus experiencias profesionales, brota la idea de este singular proyecto empresarial, con la colaboración de Bilbao Ekintza.

Les preocupa el esfuerzo realizado por tantos profesionales de la arquitectura y la construcción Bilbao y su entorno. Dejando de lado el trabajo tradicional de la construcción, nace el primer estudio de arquitectura dirigido a las comunidades de propietarios y administraciones de fincas, dedicado en exclusiva a servicios de consulta, definición y gestión del mantenimiento del edificio.

—¿Cómo entienden la gestión del mantenimiento?

—Para nosotros significa ser conocedores de la vida del edificio, asesorar sobre cómo mantenerlo, y sobre lo que hay que hacer en cada momento. Además de los trabajos propios de los gremios, definimos un plan, imaginemos por ejemplo la fachada: en caso de detectar deficiencias, comunicamos la necesidad de su reparación. Si es necesario, gestionamos las contrataciones pertinentes y controlamos que se cumple lo previsto.

—Hacemos la ITV del vehículo. En estos momentos está en boca de la ciudadanía el asunto de la ITE (Inspección Técnica del Edificio). ¿Qué opinan sobre este asunto?

—La ITV del vehículo nos ha mostrado los beneficios de tener el coche revisado.

—La ITE de los edificios es un control técnico al que deben someterse cada cierto tiempo durante su vida completa. Contiene un análisis de los elementos y el estado general del edificio, y traza las medidas a aplicar.

—¿Los edificios no tan antiguos como los construidos durante el boom de los años 60, tienen que hacer la ITE?

—La ITE se ha generado para revisar todo edificio a medida que va cumpliendo los cincuenta años. De inicio están afectados los edificios anteriores a 1968 y tienen el tope para hacerlo en 2018.

—En el caso de Bilbao, el Ayuntamiento ha dado un paso más al organizar un calendario de presentación de la ITE de forma escalonada. Al margen de ello, algunas ad-

akude, gestión técnica del mantenimiento del edificio



ministraciones públicas exigen la ITE antes de conceder ayudas para rehabilitación. La ITE se renueva cada diez años.

—Estamos viendo rehabilitar edificios de madera. ¿Es también importante hacerlo en los de hormigón? ¿Hay futuro para estas actividades?

—La ITE viene para conocer el estado de todos los edificios, y es un punto de partida para la rehabilitación y el mantenimiento. Es como ir a la primera revisión del médico. Es algo básico. Después viene la cura.

Ahora estamos viendo rehabilitaciones de edificios relativamente nuevos, en ocasiones motivados por una mejora de la eficiencia energética. Existe un enorme potencial en Bilbao. Aspiramos a tener una ciudad rehabilitada, eficiente y mantenida como la mejor, tal como algunas centro europeas, tan bien cuidadas. Da gusto verlas, dan la sensación de que las cosas van bien y de que la ciudad está cuidando a sus personas. Por cierto, queremos que esto ocurra de igual manera en los barrios periféricos.

—El Ayuntamiento de Bilbao acaba de publicar la nueva Ordenanza sobre el mantenimiento, reparación y rehabilitación de inmuebles. ¿Qué obligaciones tienen los propietarios?

—Esta ordenanza nos recuerda la importancia del Libro del edificio en nueva edificación y de su equivalente Plan de mantenimiento en edificación antigua. Para entendernos, un Plan de mantenimiento es un capítulo del Libro del edificio, que no contiene tanta docu-

mentación como en las obras nuevas.

Es una herramienta de gran utilidad que ayuda a proteger el edificio. La Comunidad de Propietarios tiene obligación por ley de poseer el Plan de Mantenimiento en el plazo de un año tras pasar la ITE. En el caso de edificios de nueva construcción, lo obligatorio es el Libro del Edificio.

Se trata de un documento accesible para los copropietarios, donde se detalla la historia y la vida del edificio en toda su complejidad y dimensiones.



“La Comunidad de Propietarios tiene la obligación de poseer el Plan de Mantenimiento en el plazo de un año tras pasar la ITE”

—¿Qué es el Plan de Mantenimiento?

—Es un manual personalizado para cada edificio, que recoge instrucciones de mantenimiento y facilita un calendario sobre cómo proceder. En él se van a poder registrar las actuaciones de reparación y mantenimiento como si de un historial médico se tratara.

Parece lógico pensar que este registro de mantenimiento y reparación, será referencia para la próxima ITE. Es una magnífica herramienta para el administrador de fincas.

—¿Pero este manual es fácil de utilizar?

—Parece complicado, pero es cómodo para los propietarios también, sólo se trata de seguir prácti-

cas periódicas sencillas pero sumamente eficaces. Un guión ordenado para gestionar el edificio. Además, el registro que incluye facilita el traspaso de responsabilidades al cambiar la presidencia o la administración.

Recordamos la obligación legal de los propietarios o la persona en quien deleguen, de llevar a cabo el Plan de Mantenimiento, recibir y transmitir documentación de cualquier intervención y mantener actualizado el registro referente al mantenimiento y reparación.

—¿En qué aspecto puede reflejarse la importancia del mantenimiento?

—Sin ir más lejos, la mayoría de los seguros excluyen los daños ocasionados por una “manifiesta falta de mantenimiento”. La gotera de un tejado podría no ser atendida por un seguro si se constata su falta de mantenimiento.

—¿Quiéren decir que mantener el edificio nos da tranquilidad y calidad de vida?

—Sí. Mantenemos nuestra calidad de vida y aumentamos el valor de mercado de nuestro patrimonio.

Queremos conectar con el embellecimiento y la dignidad de la ciudad. Si hoy día nos identificamos con la renovación y el embe-

llecimiento de nuestra ciudad, el trabajo edificio a edificio, portal a portal, eso acabará dando forma a una ciudad de personas autónomas orgullosas de su creación colectiva. Si los edificios son elementos vivos que envejecen, se exponen a condiciones climáticas que perjudican a las propiedades materiales, si evolucionan, necesitamos mantenerlos.

Como decíamos, un primer paso es tener la ITE y mejorar las prestaciones de las edificaciones. Y entonces, dedicarnos a conservar lo que hemos logrado; ser constantes, seguir instrucciones, revisar el edificio periódicamente, cuidar nuestro patrimonio.

—¿Se tiene conciencia de cuidar cada propiedad edificada?

—La propiedad en los edificios comunitarios es compartida, y el edificio común no deja de ser nuestro. Queremos que las personas reflexionemos sobre nuestra capacitación individual de modificar este proceso, queremos recuperar esa involucración, esa decisión de hacerlo...

—Supone cambiar de hábitos...

—Efectivamente. Como ejemplo, revisar cada cierto tiempo los tejados, no dejar que se deterioren, evitar filtraciones de agua, y así eliminar daños peores.

Entendemos que alguien debe tomar las riendas para conservar el edificio, y para ello nada mejor que un Plan de Mantenimiento que promueva la tranquilidad de los propietarios. Así como vemos futuro en la rehabilitación, lo vemos en el mantenimiento, desde la perspectiva de proteger y aumentar el valor del patrimonio.