



LA IMPORTANCIA DE LAS PRUEBAS EN LOS INFORMES DE PATOLOGÍAS



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

En muchas ocasiones aparecen indicios de patologías en las edificaciones, alarmando a la comunidad de propietarios, que llama a la compañía de seguros para la determinación de la causa, así como la

reparación de las deficiencias existentes. En otras ocasiones, envían unas fotografías a un técnico para que determine la gravedad y las causas.

Ante esta llamada, la aseguradora envía a una persona, perito o reparador, el cual realiza un parte en el que indica las patologías existentes y las causas que las originan. Todo ello en una sola visita a la finca, dedicando un plazo corto de tiempo en la inspección.

En otros supuestos, la comunidad consulta a un técnico, que, en algunos casos, es capaz de determinar el origen de las patologías a través de las fotografías, videos o en una única visita a la finca.

Las patologías mas demandadas por las comunidades de propietarios son las grietas y fisuras, así como la aparición de humedades. En ambos casos, no se puede emitir un informe sin efectuar una inspección del inmueble, así como de las condiciones periféricas del mismo.

En el caso de la aparición de grietas y fisuras en la edificación, es necesario efectuar

una inspección total de la zona del edificio afectada, dado que si estas tienen su origen en un movimiento estructural (asentamiento de alguna zapata de cimentación), los pisos afectados serán bastantes. Para ello, una vez inspeccionados, se deberá comprobar la relación existente entre las diversas grietas o fisuras, analizar los resultados y determinar la causa que las ha originado.

Una vez realizado este estudio, se deberá comprobar si las grietas están “vivas” o están “muertas”. Para ello, será necesario comprobar la evolución de estas, mediante la colocación de testigos o fisurómetros. Los movimientos registrados nos indicarán la evolución, y, por tanto, la necesidad y velocidad de actuación. En el caso de no existir movimiento, el edificio habrá conseguido la estabilidad estructural, no existiendo peligro. En el caso de las humedades, nos sucederá algo similar. Se deberá determinar si estas son por filtraciones, por capilaridad, o por condensación. Para ello, será necesario evaluar la edificación, las instalaciones (suministro de agua fría, caliente, calefacción y red de saneamiento), comprobar los consumos generales de agua, así como evaluar los condicionantes externos que puedan afectar en

la aparición de las humedades.

En ambos casos, es muy importante que el técnico hable con las partes afectadas. Puede ser determinante conocer si se han efectuado obras en la finca o en la vivienda, si habitan la casa recientemente, si hubo obras en zonas próximas al edificio o solares colindantes, cuándo se han producido las patologías, si son cíclicas en el tiempo, reconocer las instalaciones que hay próximas a la finca, orientación del inmueble en relación con las patologías existentes, etc. Información que al técnico le puede aportar datos importantes para determinar las causas de la patología. Incluso, en muchos casos, relativos a las humedades, se deberían efectuar diversas pruebas de carga o de estanqueidad, para comprobar el origen de estas.

Por todo ello, es importante antes de realizar ningún tipo de obra de subsanación de las patologías existentes, disponer de un buen informe, realizado por un técnico competente, que haya llevado a cabo las indagaciones y pruebas oportunas, y pueda llegar a conclusiones claras del origen de las patologías existentes. No se puede dar por válido un informe emitido, sin la ejecución de las labores antes relacionadas.




Accesibilidad


Ahorro energético


Confort Térmico


Reducción Co2


Revalorización del edificio



Dossier



No solo REHABILITAMOS
Convertimos tu edificio en un **HOGAR**.

Gestión, tramitación y ejecución.
Único interlocutor.

-  Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.
-  Eliminamos las barreras Arquitectónicas.
-  Aseguramos el confort, la salubridad y el buen estado de conservación del edificio.
-  Gestión de subvenciones y plan de financiación.

91 813 36 35
www.grupoureka.com



¿Eres Administrador? Consulta nuestro servicio exclusivo.