



ESTUDIO DE UNA PATOLOGIA CONSTRUCTIVA.

1. INTRODUCCIÓN.

Analizar una patología constructiva es conocer su proceso, su origen, sus causas, su evolución, sus síntomas y su estado actual.

Un correcto “Estudio patológico” nos permitirá establecer una reparación acertada.

2. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Todo daño esta originado por una deficiencia constructiva, es decir existe una relación de causalidad entre uno y otro, afectando de una manera u otra a los usuarios del inmueble, mientras que la deficiencia constructiva no siempre afecta al usuario del inmueble.

En muchas ocasiones un daño es a su vez origen de otro. Normalmente los daños no suelen aparecer solos sino confundidos entre sí, por lo que conviene distinguir los que aparecieron primero y los que son consecuencia de las anteriores.

La causa u origen de un daño o deficiencia constructiva pueden clasificarse en dos grandes grupos, directas e indirectas:

- a) Causas directas, es decir los agentes que ponen en marcha el proceso patológico. Entre las causas directas estarían: las mecánicas, las físicas, las químicas, etc.
 - b) Causas indirectas, es decir cada uno de los factores inherentes a la unidad constructiva que, al aunarse con la acción de la causa directa, facilitan la aparición del proceso patológico. Entre las causas indirectas estarían defectos; de proyecto, de ejecución, del material o de mantenimiento.
 1. Defectos de proyecto. Engloban un conjunto de errores u omisiones, cometidos tanto en la elección de la técnica, o sistema constructivo, como en las decisiones respecto al material a emplear (su constitución físico-química) o en la definición geométrica; en el cumplimiento de la normativa técnica y urbanística vigente, etc.
 2. Defectos de ejecución. Comprende todos los factores inherentes a la obra construida que provienen de errores en la ejecución de la misma o de cada una de sus unidades, partiendo de la base que están salvados los posibles errores de proyecto mencionados en el punto anterior, tanto de elección de sistema, como de diseño constructivo.
- En general, se tratará de la falta de cumplimiento de las condiciones técnicas, o especificaciones, indicadas en el pliego y demás documentos que componen el proyecto de ejecución, o en la normativa técnica aplicable.
- Los defectos de terminación o acabado corresponden con defectos de ejecución, pero no alteran ninguno de los requisitos básicos de la edificación, correspondiendo a los que tienen su origen en una mala ejecución por parte del operario, oficial o cuadrilla que ejecuto la unidad constructiva, y que en ningún caso derivan en un daño.
3. Defectos de mantenimiento o mal uso. Conjunto de causas indirectas inherentes al uso del edificio, bien por que este sea incorrecto y, por tanto, se le someta a una serie de acciones para las que no estaba diseñado, bien porque no se le aplica un mantenimiento periódico en las unidades constructivas que así lo requieran.
 4. Defectos del material/equipo. Carencia o imperfección de las cualidades propias del material o equipo, cuya ausencia hace que este sea deficiente, incompleto, irregular o imperfecto.

3. ANÁLISIS DE UNA PATOLOGÍA CONSTRUCTIVA.

Sobre cada uno de los daños o deficiencias constructivas a analizar se procederá de la siguiente forma:

- 1 Descripción daño observado, síntomas, localización.

Se describirá el daño observado, los síntomas que se aprecian en el mismo, si se trata de un daño puntual o generalizado, y desde cuando se tiene constancia del daño (si el dato es contrastable).



En el caso de que se no se constate el daño, o este sea de nula relevancia se dejara debida constancia de este hecho.

Se debe evaluar el estado de conservación en que se encuentre el elemento constructivo inspeccionado: Bueno; Deficiente o Malo.

La localización del daño en planos aporta mayor claridad al alcance real del mismo.

2 Descripción y análisis solución constructiva de proyecto.

Se procederá a describir la solución constructiva recogida en el proyecto procediendo a un análisis de la misma señalando:

- a) si está claramente definida la solución constructiva en el proyecto.
- b) si es viable constructivamente.
- c) si cumple con la normativa o no.

3 Descripción y análisis solución constructiva ejecutada.

Se procederá a describir la solución constructiva ejecutada procediendo a un análisis de la misma señalando:

- a) si lo ejecutado coincide con el proyecto
- b) en caso de que lo ejecutado difiriera de lo proyectado, si se trata de una modificación, y de ser así, cuál sería su origen (mejora del proyecto, error del proyecto, requerimiento del promotor, requerimiento organismo público/privado, imprevisto de obra, propuesta de la constructora).
- c) si lo ejecutado cuenta o no con el VºBº de la Dirección Facultativa de las Obras.
- d) si es viable constructivamente.
- e) si cumple normativa o no.

4 Dictamen.

Se procederá a realizar un diagnóstico de la lesión describiendo sus “causas directas” y sus “causas indirectas”, indicando los razonamientos estudiados, los caminos que se han seguido para llegar a ellos y cuál es la justificación de las conclusiones.