

INFORMES TÉCNICOS DE PATOLOGÍA

Arq. Ramiro Chaer

ramiroch@adinet.com.uy

Catedrático de Cálculo y Estructuras - Facultad de Arquitectura - Universidad ORT

Qué tema éste...

Cada vez más me solicitan este tipo de actuaciones, y realmente no siempre lo puedo –o quiero– hacer. No es como proyectar una casa, o realizar un trámite, o tantas otras cosas que podemos hacer quienes nos dedicamos a estas tareas. Es diferente. La responsabilidad es diferente.

Pero claro, hay diversos niveles de Informe, dependiendo de para qué se necesita, o ante quién se presentará. O quién lo va a interpretar, y si es para evaluar, o para arreglar, o lo que fuere.

No en vano el Ing. José Calavera, refiriéndose a este tipo de Informes, dice:

- *Póngale título adecuado a su informe.*
- *Diga lo que tiene que decir.*
- *Cállese en cuanto lo haya dicho!*

Interpretar lo que Calavera quiso decir con sus tres concretas frases, podría ser el objeto único de este artículo, pero más bien lo mencioné para sentar la base de lo potente que es el elemento *Informe Técnico de Patología*, o Informes en Construcción en General.

Debe estar todo allí. Todos los elementos que sirvan a la finalidad para la que fue solicitado. Y ante todo, deben ser verdad. Y sólo por esto último a veces no sirven para lo que se los quiere, si soy claro...

Construir algo bien desde el principio parece ser, sino fácil -porque hacer las cosas bien a menudo cuesta mucho-, al menos abordable y controlable. Y nadie en su sano juicio haría exprofeso las cosas mal, pero sin embargo pueden salir mal, y en oportunidades lo hacen.

Hay algo que falló, por ejemplo. Determinar las causas del fallo es esencial, sin ninguna duda. Ignorar quién fue el culpable –si lo hubo-, quizás no nos impida arreglar el problema, pero ignorar qué lo causó, probablemente atente contra la efectividad de la solución que aportemos.

A continuación les presento un informe de los más básicos que he hecho, representativo quizás de un primer nivel de actuación y compromiso. Se necesitaba en pocos días, evaluar el grado de deterioro de una construcción, y si la misma podría formar parte, y eventualmente utilizarse como base de un edificio de más pisos.

No se hicieron ensayos, no realicé verificaciones numéricas, no efectué un diagnóstico definitivo, ni indiqué terapéuticas concretas.

“¿Qué hiciste, entonces?”, dirán Uds.” ¿Hiciste algo?”

Mi actuación tuvo 3 instancias: una primer visita en la que tomé contacto con la situación, a partir de la cual indiqué la ejecución de algunos cateos indagatorios; una segunda visita para relevar los resultados de dichos cateos, y por último, la confección del informe escrito, en el que volqué algunas opiniones, basadas en lo que vi, en lo que razoné, en lo que aprendí, y en mi experiencia en casos similares. Por poco que fue, no fue sencillo, nunca lo es.

No es particularmente un ejemplo importante, es sólo un corto informe de relativamente rápida confección, sobre una pre-viabilidad constructiva, que titulé *Evaluación Técnica Ocular*, en donde dije lo que tenía que decir, y de la manera en que consideré adecuado hacerlo.

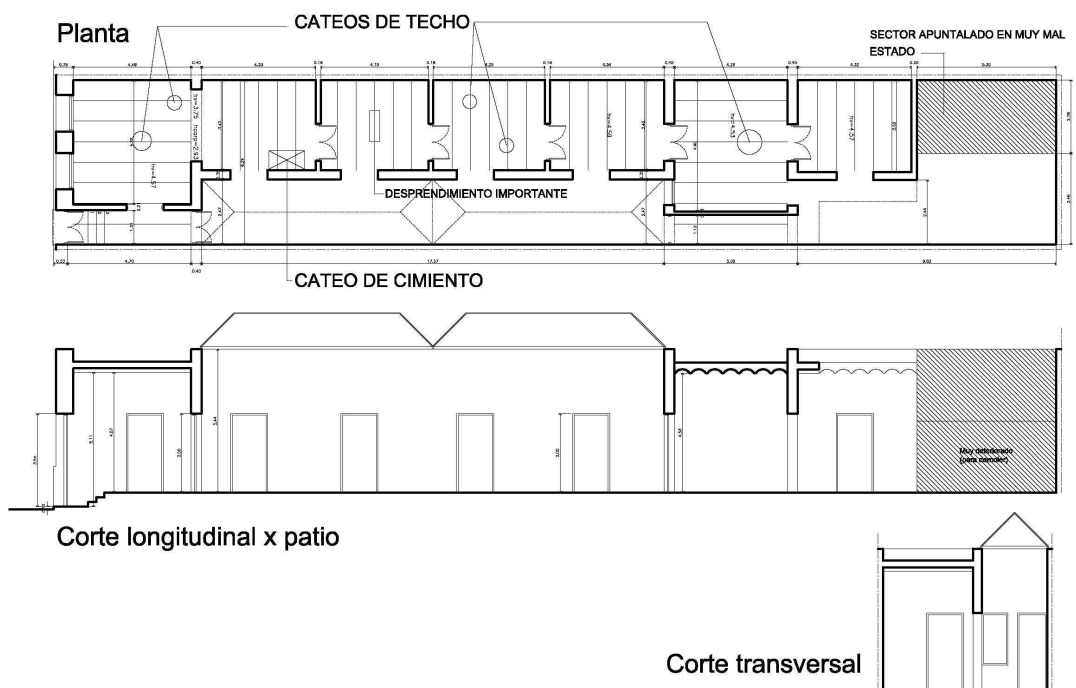
...Y ahora me callo.

INFORME TÉCNICO
Evaluación Visual de Construcción

El día, realicé una visita técnica con inspección ocular a la finca sita en la calle, Padrón N°de, con la finalidad de realizar una evaluación primaria del estado actual de dicha construcción.



Fachada



Planos

EL TECHO

Se trata del sistema tradicional de bovedillas cerámicas sobre perfiles “doble te”, con la clásica distribución de direcciones con criterios de arriostramiento: dirección perpendicular a fachada en la habitación del frente y fondo, y dirección perpendicular a las medianeras en el sector intermedio restante. Puede verse graficado en la planta de la página anterior.



Se indicó la realización de varios cateos, con especificaciones de ubicación y tamaño, de manera de agredir a la construcción lo mínimo posible. De esta forma se realizaron dos en cada una de 3 habitaciones (ver localizaciones en la planta). Si bien no puede decirse que se trata de un muestreo exhaustivo, dado los resultados obtenidos sumado a lo que a simple vista se observa en otros puntos, estimamos que nos da una idea bastante representativa de la situación general.



En mayor o menor medida, en todos los puntos observados, el estado de los perfiles es tal, que no parece poder seguir trabajando en las condiciones mínimas de seguridad para las personas. El visible estado de corrosión, está afectando su resistencia en forma sensible, poniendo probablemente en riesgo de colapso al conjunto.

La degradación parece ser mayor en los apoyos sobre los muros, seguramente debido al contacto con la cal del mortero, y con la humedad que visiblemente a través de los años ha permanecido retenida en los poros de los ladrillos de dichos muros. Esta degradación es claramente visible por el

aumento de volumen del ala inferior, que se empieza a descascarar, fisurando incluso al propio muro por la presión ejercida.



En el resto del cerramiento también es observable este proceso de degradación, presentándose en diversos grados: sectores con desprendimiento de revoque, sectores con desprendimiento de revoque y fisuración de las bovedillas, y sectores con desprendimiento de elementos cerámicos de la bovedilla, que han dejado a la vista los elementos de acero.



En estas condiciones, entiendo que los techos, en su mayor parte, han concluido su vida útil como tales, no pareciendo justificado desde el punto de vista constructivo y de procedimientos, una reconsolidación de los mismos, sino más bien la sustitución, ya sea parcial o total.

LAS PAREDES

La cimentación

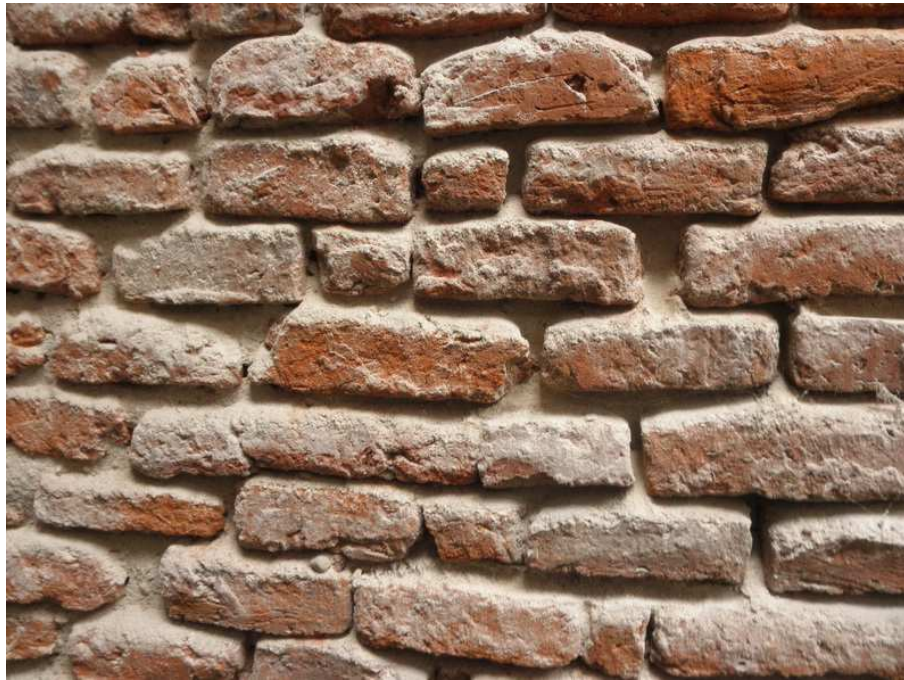
Se realizó un cateo de cimentación sobre el muro portante paralelo a medianeras que separa las habitaciones del patio (ver localización en planta). Se observa cimiento corrido de piedras asentadas en mortero de cal, cuyo vuelo es de 15 cm más allá del espesor del muro, y llega a una profundidad aproximada de -1,30 m, asentado sobre suelo de tipo arcilloso.



Los muros

A nivel del conjunto, se observan fisuras, algunas aparentemente relacionadas con los techos, ya sea por el contacto localizado de perfiles en alto estado de corrosión, o por posibles movimientos ocasionados por dilataciones del cerramiento. No se descarta incidencia de la cimentación.

A nivel de su composición, presentan ladrillos de geometría irregular, con juntas también de espesor variable, pero con mortero de asiento cuyo aglomerante ha perdido su capacidad de cohesión, pudiéndose retirar en algunas zonas, el mortero de la junta sin ningún esfuerzo, por ejemplo "pasando el dedo". La exposición a la intemperie muestra la degradación de los paramentos, a través de la pérdida de mortero de junta, o la proliferación de plantas y mohos.



Los muros están deteriorados, pero sin embargo el volumen y estado de la masa que aún tienen, no parece indicar riesgo de colapso, si bien se hace necesaria la consolidación de los mismos, a través de procedimientos adecuados. Para la puesta en funcionamiento de los mismos, llegado el caso, será necesario evaluar su capacidad portante, que no parece tener saldo más allá de para lo que fue proyectado.

La última habitación de la construcción, presenta un estado ruinoso, incorporando además elementos de madera muy deteriorados. Actualmente se encuentra clausurado el acceso por riesgo de derrumbe.



LA FACHADA

Visualmente, las patologías que presenta son de tipo superficial: desprendimientos de revoque, pintura y molduras. Sin embargo, es posible observar algunas fisuras a nivel de los aleros y ménsulas, que un estudio mayor podrá determinar si tiene implicancias estructurales, y en qué medida podrán repararse o requerirán de refuerzos o sustituciones.



Fin del Informe.-