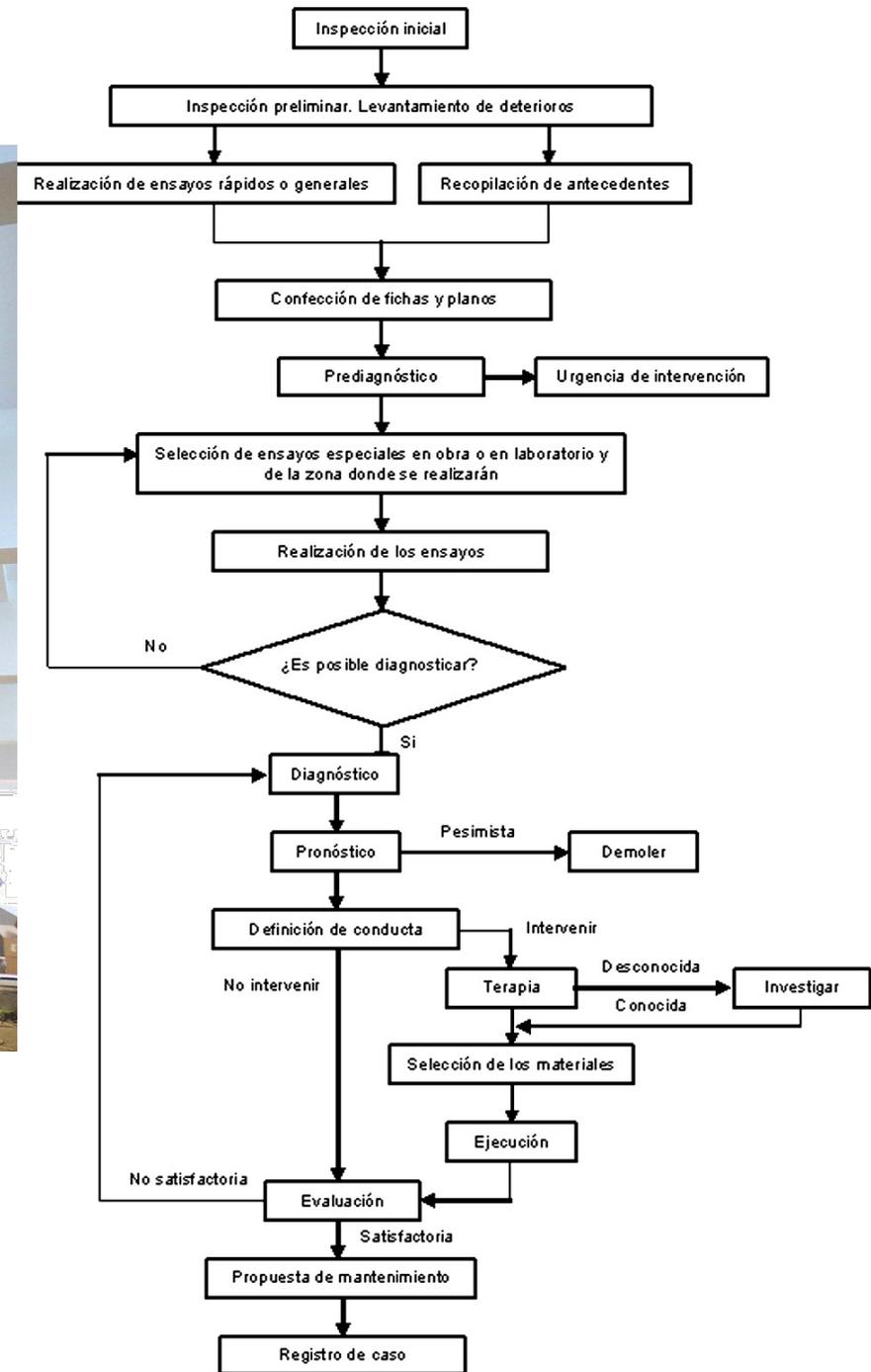


DIAGNÓSTICO DE EDIFICACIONES

FUNDAMENTOS DE LA CARACTERIZACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN



Metodología para el diagnóstico de edificaciones

1. INSPECCIÓN INICIAL

El objetivo de esta fase es inspeccionar la edificación o la parte de ella que será objeto de estudio, para realizar el diagnóstico.

El reconocimiento del entorno en que se encuentra ubicado el inmueble y la determinación de sus características fundamentales, constituyen los puntos claves de esta etapa del trabajo de diagnóstico.

2. INSPECCIÓN VISUAL. Levantamiento de deterioros

El objetivo de esta etapa es buscar la presencia de lesiones que se manifiesten como síntomas del proceso patológico y a partir de las cuales es posible conocerlo.

Como parte de la Metodología se elaborarán dos documentos para facilitar el trabajo en esta importante etapa.

- a) Ficha para realizar las inspecciones.
- b) Procedimientos Generales para hacer las inspecciones



2. INSPECCIÓN VISUAL. Levantamiento de deterioros

El objetivo de esta etapa es buscar la presencia de lesiones que se manifiesten como síntomas del proceso patológico y a partir de las cuales es posible conocerlo.

Como parte de la Metodología se elaborarán:

a) Ficha para realizar las inspecciones.

b) Procedimientos Generales para hacer las inspecciones



3. Realización de ensayos rápidos o generales

Esta etapa se realiza con el objetivo de evaluar en forma rápida los puntos más críticos del lugar, para poder determinar si necesitan ser intervenidos de forma urgente, para ello se usarán aparatos o equipos de medida sencillos o muestras de materiales como extracciones de testigos para saber de qué y cómo está compuesto un elemento que no pueda ser observado a simple vista, entre otros ensayos.

4. Recopilación de antecedentes

Una vez identificadas e independizadas las lesiones, se inicia esta fase, para la cual se deben usar todas las fuentes disponibles.

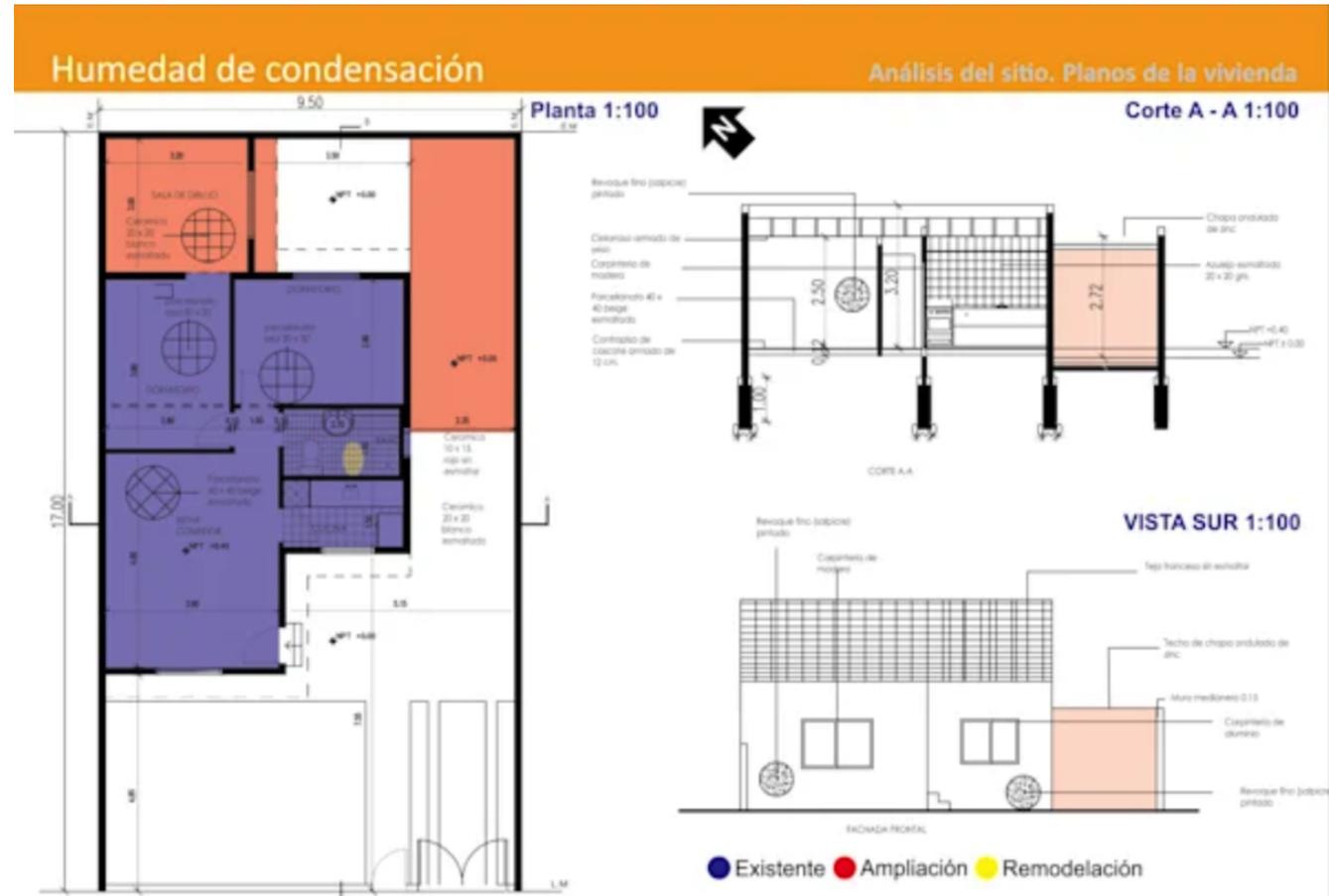
Esto implicará tratar de conseguir todo tipo de documentación gráfica o escrita sobre la edificación e incluso entrevistas con los moradores, usuarios del edificio o personas del barrio para conocer más detalles que no estén reflejados en la documentación.



5. Confección de fichas y planos

Las fichas y los planos deben recoger toda la información obtenida en las etapas anteriores y son muy importantes porque pueden servir para inspecciones en el futuro.

Para la confección de los planos se recomienda que los mismos sean elaborados a escala: 1:100, las plantas y elevaciones; 1:50, los cortes y detalles constructivos.



6. Prediagnóstico o establecimiento de las hipótesis de fallo

El prediagnóstico es un tipo de conclusión a la cual se puede llegar con los datos obtenidos hasta el momento.

Es como establecer hipótesis que serán comprobadas en las siguientes etapas o pasos de esta Metodología.

7. Selección de ensayos especiales

En esta etapa será muy útil que el personal que efectúe la selección esté capacitado en cuanto a los ensayos posibles a realizar, así como su aplicación y resultados a obtener.

En cualquier caso, la interpretación de los mismos resultará de vital importancia para conducir a feliz término la investigación que se está llevando a cabo.

8. Diagnóstico

Una vez terminada la toma de datos directa, y estando en posesión de los resultados de posibles ensayos de laboratorio, se puede iniciar la reconstrucción de los hechos.

Este análisis debe contemplar los siguientes aspectos:

1. Causas
2. Evolución
- 3, Mecanismos de actuación
4. Estado actual



9. Pronóstico

En esta etapa, el equipo de diagnóstico deberá apoyarse en el diagnóstico para prevenir la evolución de los daños y orientar a su correcto tratamiento en una fase posterior.

Cuando el pronóstico no resulta favorable se procederá a la demolición de la edificación o el elemento estudiado.

10. Terapia

Como objetivo final, el diagnóstico permite llegar a propuestas de intervención constructiva que, como ya se ha dicho, tendrán como objetivo devolverle a la edificación su función inicial.

a) De las causas

Sobre las causas indirectas se podrá actuar en ocasiones de forma general, por lo que conviene analizar distintos casos tipos.

b) De los defectos

Una vez corregida la causa, y solo después de ello, se deberá proceder a la reparación del defecto, lo que tendrá como objetivo el devolver al elemento su aspecto y funcionalidad originales.

11. Ejecución

Esta etapa requiere de mano de obra especializada en las labores de conservación (herrereros, carpinteros ebanistas, arqueólogos, albañiles que dominen el trabajo con el yeso y la masilla, etc.) y de una programación adecuada del proceso de intervención en el inmueble para que la acción sobre el mismo no resulte perjudicial.

Además, es necesario que se cuente con el equipamiento y herramientas necesarias para llevar a cabo los trabajos.



12. Evaluación

Se trata de evaluar los resultados finales alcanzados en la intervención realizada.

Es necesario prestar atención a la compatibilidad entre los materiales originales y los que fueron colocados durante la reparación, a la cura de los defectos y sus causas, etc.

13. Propuesta de mantenimiento

Toda propuesta de reparación de un proceso patológico y todo proyecto de una obra nueva deben estar acompañados por una propuesta de mantenimiento de la unidad.

Los aspectos más importantes que toda propuesta de mantenimiento debe contemplar son los siguientes:

1. Revisiones visuales periódicas.
2. Reposición periódica del material de acabado.
3. Limpieza periódica de superficies y elementos drenantes.

14. Registro de caso

Por último, deberá quedar archivado en las entidades correspondientes todo lo concerniente a la intervención que se ha llevado a cabo en la edificación con el objetivo de que sirva de base a posibles reparaciones posteriores y a la consulta por parte de los profesionales para su utilización en otras edificaciones que presenten daños o situaciones patológicas similares.