

Especialización práctica sobre patologías y lesiones en la edificación

José María Cano Fernández,

Coordinador técnico de Formación CEAPS en Andalucía

En respuesta a la enorme demanda e inquietud de los peritos asociados sobre formación específica en el ámbito de las lesiones de la edificación, el CEAPS (Centro de Estudios de la Asociación de Peritos de Seguros de APCAS) organizó el pasado mes de octubre la primera edición del curso 'Especialización práctica sobre patologías y lesiones en la edificación'.

En esta ocasión, el evento y la organización del mismo surgieron de una curiosa serendipia. El carácter multidisciplinar de la profesión obliga al perito a estar en permanente contacto con múltiples fuentes de información. Los recursos que proporciona la digitalización de las fuentes con el uso de internet, y que tantísimo facilita nuestra labor diaria, hasta hace no demasiados años conllevaba, sin embargo, un arduo trabajo de constante indagación e incluso erudición para el profesional del peritaje, que solo

podía recurrir a fuentes escritas, directas o indirectas, sobre los temas requeridos para cada ocasión pericial. Pero, a pesar de vivir ya inmersos en la cultura de los buscadores, fue en una librería al uso, con anaqueles atestados de libros, donde hallamos casualmente el volumen '¿Qué pasa aquí? Manual Práctico para la Investigación y Diagnóstico de las lesiones de la edificación' (ISBN: 978-84-8126-417-3 – Editorial: La Ley – Grupo Wolters Kluwer España, S.A.) del arquitecto don Fernando Bendala Álvarez. El libro resultaba ser

un perfecto compendio de datos y respuestas exhaustivas, a la par que una muy útil y amena guía sobre el tema en el que estábamos trabajando; guía especialmente aderezada con más de 250 imágenes entre fotografías y esquemas. Nos hicimos con el manual y contactamos con su autor, quien se muestra desde el primer momento interesado en la configuración de un posible taller, que tan fantástica acogida y enorme éxito ha tenido entre los peritos que solicitaban esta formación específica. Tanto es así que, en la actualidad, ya se han impartido varias ediciones, encontrándonos en fase de preparación las siguientes convocatorias para el próximo 2016.

Resumimos aquí el contenido curricular y la temporización de cada uno de los temas tratados en el curso:

1. EL ESTADO DE LA CUESTIÓN. Duración aproximada: 1 hora.

Se introducirá el contenido básico del curso y se centrará el estado del arte en esta materia haciendo alusión a referencias históricas, los modos de considerar el edificio, la misión del Perito, los medios y los métodos de comprobación y medidas, y su importancia, los ensayos y los principios que rigen las lesiones a tratar.

2. SUCESOS POSIBLES EN UN EDIFICIO. Duración aprox.: 1.5 horas.

Clasificación de los tipos de sucesos que pueden dar origen a lesiones en un edificio, modelos de comportamiento de la materia, aplicación práctica de los principios de la energía de deformación en el análisis de las lesiones, estructuras isostáticas e hiperestáticas, reacciones químicas básicas relacionadas con los materiales de construcción, la importancia de los análisis químicos y su interpretación (parámetros, resultados significativos, materiales: plásticos, resinas y siliconas).



Efecto denominado "tienda de campaña", producido por procesos de dilatación



En este caso, el adhesivo empleado no era el adecuado

COMISMAR

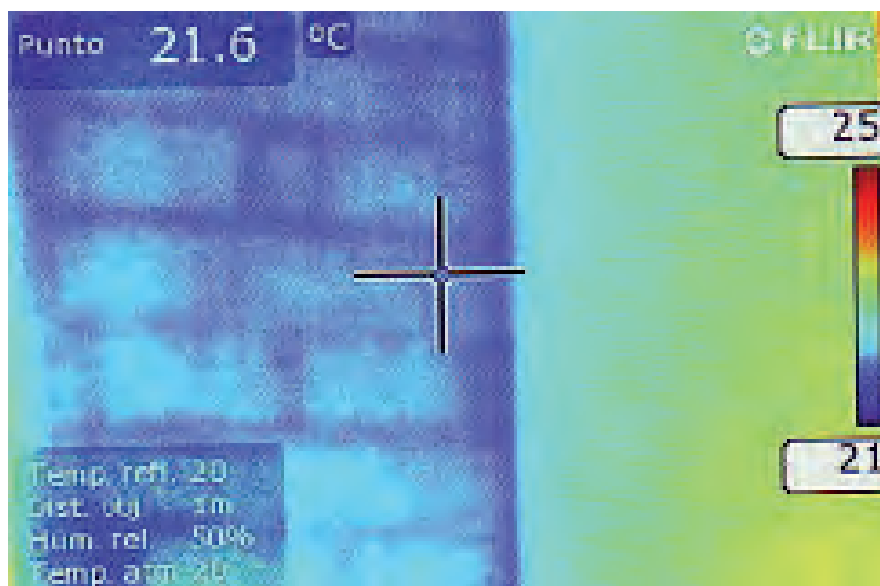
www.comismar.es

Todos los Servicios y todos los Sectores
SAP: +34 626 491 491

Comisarios de Averías, Liquidadores de Averías, Peritos de Seguros, Inspectores y Verificadores, Consultores.

3. DICTAMEN DE LAS LESIONES DE ORIGEN BIOLÓGICO. Duración aprox.: 1 hora

Casos prácticos referidos a la cubierta plana y a las cubiertas inclinadas de acuerdo a lo explicado en los temas anteriores, métodos de comprobación, medida y diagnóstico.



Los hongos proliferan en superficies frías; es decir, las que emiten menor radiación térmica. Mediante una termografía puede obtenerse una lectura gráfica de la radiación emitida, podemos llegar a observar cuál es el despiece de la fábrica de una pared.

4. DICTAMEN DE LAS LESIONES: HUMEDADES. Duración aprox.: 1.5 horas

Casos prácticos referidos a la cubierta plana y a las cubiertas inclinadas de acuerdo a lo explicado en los módulos anteriores, métodos de comprobación, medida y diagnosis.

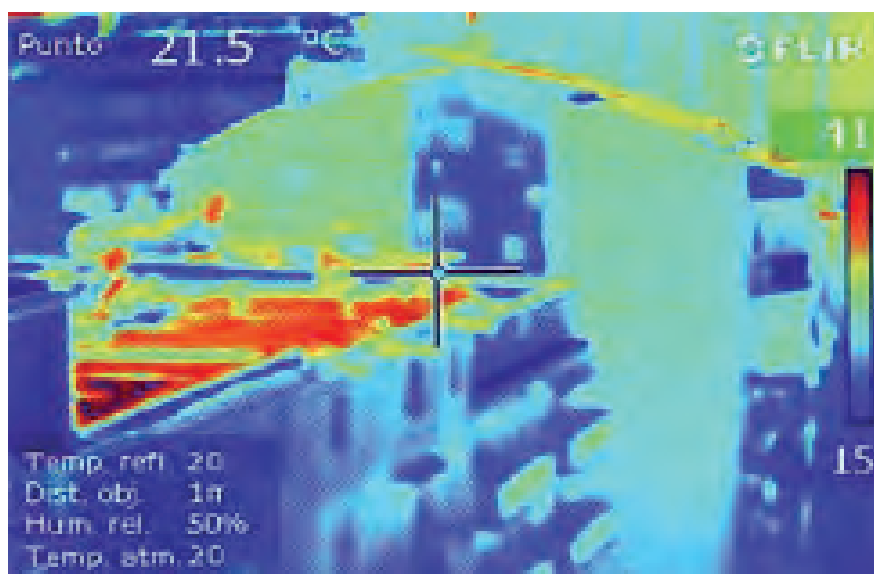


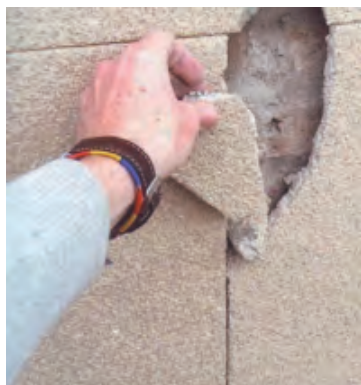
Imagen termográfica inmediata del diferencial de temperatura entre las cubiertas y la fachada de un edificio durante un día soleado



Lesiones clásicas en fábrica de bloque: rotura por asiento, filtraciones y eflorescencias

5. DICTAMEN DE LAS LESIONES: HUMEDADES Y GRIETAS. Duración aprox.: 2 horas

Casos prácticos referidos a los 14 orígenes identificados (como posibles causas) de daños debido a deformaciones o roturas en los edificios, métodos de comprobación, medida y diagnóstico.



Un revoco tan grueso puede disimular problemas. La fisura queda camuflada por la textura gruesa del material



Efecto de la acción de la humedad de condensación continuada en un nervio de forjado reticular industrial. La imagen de la derecha muestra un esclerómetro portátil empleado para medir la resistencia superficial del hormigón



Mediante el detector empleado queda confirmada la existencia de metales bajo la grieta

“Queremos ser la referencia en el sector seguros”

Y apostamos por los mejores profesionales

Si eres uno de ellos...

...máhdanos tu cv a cv@lzclaims.com

PASEO DE LA CASTELLANA, 184 PLANTA 10
28046 MADRID. T. 902 535 355

www.lzinsuranceservices.es





D. FERNANDO BENDALA ÁLVAREZ es Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona y Diplomado en Arquitectura Legal y Forense por la Universitat Pompeu Fabra. En la actualidad es vocal de la Junta Directiva de la Agrupació d'Arquitectes Experts i Forenses del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Ha impartido numerosos cursos sobre lesiones de la edificación y otras actividades docentes organizadas por instituciones privadas, en la ETSAB y en colegios profesionales de arquitectos. También actúa como perito para ASEMAS, arquitecto para propietarios, promotores, constructores, aparejadores y arquitectos.

6. CONSULTAS TÉCNICAS – DUDAS Y ACLARACIONES.

Duración aprox.: 1 hora

Entre los temas que se tratan merece mención la atención y el desarrollo didáctico que Bendala le presta al problema de los daños biológicos producidos por la acción de plagas, que, por regla general, no quedan amparados por los seguros, pero que el autor trata de manera extensa y hasta con cierta dosis de humor, algo que hace que el tema resulte divertido y ameno al ser tratado, relajando así el nivel de atención de

los asistentes en la fase final del curso. Aunque, al margen de dicho tratamiento, lo interesante es que el ponente proporciona complementariamente las soluciones a esta problemática tan común pero tan difícil de erradicar por su conocida recurrencia.

Los materiales proporcionados en el taller para cada uno de los peritos asistentes son:

1. El libro *¿Qué pasa aquí? Manual práctico para la investigación y el diagnóstico de las lesiones de la edificación*, que usamos como ma-

nual básico de referencia.

2. Material específico proporcionado por el ponente en soporte digital.
3. Rodamiento de acero. Curioso y económico trebejo, que sin embargo resulta de grandísima utilidad al poder usarse para realizar diferentes tipos de comprobaciones que el ponente ya se encargará de descubrirnos.
4. Diploma: al finalizar la ponencia se entrega a cada uno de los asistentes con su número de registro y mar-

El curso se complementará con el material didáctico visado por el CEAPS y con la aportación del libro titulado: *¿Qué pasa aquí? Manual Práctico para la Investigación y Diagnóstico de las lesiones de la edificación*, cuyo autor es el mismo ponente.

ISBN: 978-84-8126-417-3 – Editorial: La Ley – Grupo Wolters Kluwer España, S.A.

Es un libro eminentemente didáctico y divulgativo, e imprescindible para Peritos I.R.D., Arquitectos, Aparejadores, Constructores, Administradores de Fincas, Juristas, etc.; en suma todo profesional técnico relacionado con esta área de aplicación, reparación, conservación y mantenimiento de inmuebles.



ca de agua, expedido por el CEAPS. Es importante señalar que desde ahora la realización del curso queda registrada de forma automática en la base de datos curricular de cada asociado.

Para finalizar hemos de añadir que, en un gran número de casos, suele ser costumbre de los peritos realizar la inspección técnica per trechados de los útiles más simples, como lápiz, papel o bloques de croquis, cinta métrica y calculadora. Sin embargo, tal y como señala Bendala, los profesionales deben ir reciclándose en este sentido y acompañarse ya de equipamiento más adecuado a nuestros tiempos y a la demanda de los ni

veles de calidad exigidos para los informes periciales. Con este fin, el ponente se adelanta a las posibles limitaciones en cuestión instrumental, aportando para cada tema recomendaciones concretas sobre el uso y funcionamiento de diversos aparatos y medios técnicos que permitirían realizar unas inspecciones técnicas más rigurosas y objetivas.

En definitiva, la finalidad del presente curso, al igual que la de otros cursos programados por el CEAPS, no es otra que la de posibilitar una contingente formación continua para el perito que desea actualizar su conocimiento en el desarrollo de su actividad profesional diaria, adecuándose a las necesidades actuales del sector.

El CEAPS, de forma autónoma, seleccionando al mejor ponente, así como en conjunción con otras instituciones académicas de reconocido prestigio, en relación a los temas solicitados por los asociados, proporciona pues la acreditación de las competencias actualizadas para los profesionales que estiman un conocimiento ampliado en las distintas áreas técnicas y de trabajo.

Esperamos que resumen del taller impartido por Bendala haya sido lo suficientemente explícito como para demostrar el interés del CEAPS por cubrir la demanda formativa de los peritos que integran APCAS.

Nos vemos en los próximos cursos.

 **Accidenta** *Europe*

Más de **7.000**
pruebas de choque
avalarán su informe

Dakks certifica las instalaciones de Accidenta garantizando una fiabilidad del 100% sobre los resultados. Refuerce y contraste sus informes con un servicio basado en la fiabilidad y tecnología del líder europeo en la reconstrucción de accidentes.

Obtenga el informe vía email de un forma sencilla, rápida y eficaz.

Más información:
www.calzado-asoc.com
accidenta@calzado-asoc.com
(0034) 93 217 88 27

Un servicio de:

**CALZADO
& ASOCC**
Servicios Periciales
Claims Services

