



# Los 'CSI' de los edificios

## 140 arquitectos peritos y forenses investigan en Euskadi las patologías de viviendas y obras

Ayudados de material sofisticado, elaboran informes que luego se utilizan como base para dirimir procesos judiciales

:: JUANMA VELASCO

**SAN SEBASTIÁN.** Entran en juego cuando se detectan problemas en edificios y obras civiles concebidos por otros colegas o cuando ocurren catástrofes como el incendio de comienzos de este año en Trintxerpe. «Nosotros estuvimos allí». Apoyados en cámaras termo-

gráficas, fisurómetros, sonómetros, y otros artilugios, inician una investigación minuciosa para dar con detalles que otros no ven. Son algo así como los 'CSI' de los edificios médicos que diagnostican las patologías de los inmuebles. El Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro engloba a 3.400 profesionales

pero solo un puñado de ellos, 140, son peritos y forenses.

Todos ellos forman parte de una agrupación que se creó hace 40 años para auxiliar a la Justicia. «Cuando hay litigios por problemas en los edificios públicos o viviendas, si acaban en los juzgados, el juez debe dictaminar y necesita auxiliarse de un

técnico especialista en esa materia. Esos técnicos son los arquitectos peritos y forenses», explica Olatz Etxeberria, presidenta de la agrupación de estos arquitectos, todos ellos con una «dilatada experiencia» como profesionales. «Nosotros hacemos informes sobre, por ejemplo, quién tiene la culpa en los problemas de humedad en el Museo de San Telmo de Donostia, algo que está en los juzgados; o fuera de Gipuzkoa, también decimos por qué se caen las placas del edificio de la Ciudad de la Ciencia de Valencia, si están bien colocadas, si es por defecto del material, de la arquitectura...»

Su trabajo es muy amplio y se realiza sobre el terreno. Pueden intervenir para hacer un informe en una disputa por humedades entre una comunidad de vecinos y el constructor del edificio o para determinar si un edificio o una estructura está tan dañada que es necesario su derribo. «Cuando se arregló el parking de la Concha, un arquitecto perito forense visitó la zona y comprobó que la estructura de hormigón estaba muy dañada al encontrarse en un ambiente muy agresivo por el agua del mar», añade Etxeberria. Para tomar esa decisión se sirvieron de un silógrafo, un aparato que determina la resistencia de los hormigones. En lugares como sótanos, es muy importante conocer qué resistencia tienen los pilares porque cuando el acero del hormigón armado se oxida pierde resistencia», afirma.

### Grietas peligrosas

También se sirven de higrómetros, para medir la humedad con solo tocar la pared, o de cámaras termográficas, que miden la radiación del calor que emiten los cuerpos. Aunque no es la panacea, ayuda a saber dónde falla el aislamiento y entra el frío o por dónde se escapa el calor.»

En casos más graves, cuando empiezan a aparecer peligrosas grietas en los edificios por efecto, por ejemplo, de unas obras cercanas, estos expertos echan mano del fisurómetro. «Mide las fisuras que, cuando superan los dos milímetros, se convierten en grietas. Eso quiere decir que algo se ha quebrado, que el edificio se ha movido o hay un asentamiento estructural», explica Etxeberria. En esos casos, se colocan testigos en el orificio «para comprobar si la grieta se amplía a lo largo del tiempo, lo que significa que el edificio se está moviendo y los problemas son más graves». Puede darse el caso de que la intervención del perito y forense puede derivar en la evacuación inminente del edificio por riesgo de derrumbe.

En otros casos, los arquitectos peritos y forenses utilizan sonómetros, detectores acústicos para, por ejemplo, detectar problemas de estructura por la actividad de elementos vivos como las termitas. En otros casos, contactan con laboratorios de mediciones acústicas para comple-



Olatz Etxeberria pone un testigo en una grieta en presencia de un miembro del colegio. :: usoz



Aparato para medir la humedad en las paredes. :: usoz

## Las disputas entre vecinos por el ruido del ascensor son cada vez más frecuentes

tar la investigación. «Ante problemas de termitas, los pilares de madera no están a la vista y el arquitecto sabe dónde hay que buscar. Las termitas son una plaga silenciosa y la gente no se da cuenta de ello hasta que el edificio empieza a deformarse, o se asienta, o sale una fisura o una grieta», añade la arquitecto. Según explica, las termitas afectan sobre todo a los «edificios antiguos porque tienen estructura de

## «Es posible que muchas casas de la Parte Vieja de San Sebastián tengan termitas»

madera, con humedad. En Donostia por ejemplo, es posible que muchas viviendas de la Parte Vieja tengan ataque de termitas, porque tienen un foco de humedad próximo como el río y el mar, y estructuras de madera».

Otro tipo de problemas de ruidos, los generados por ejemplo por el ascensor, son «cada vez más frecuentes» en las comunidades de vecinos. «Si se tiene el cabecero de la cama

contra el ascensor y hace mucho ruido, se pueden hacer mediciones y una inspección para comprobar si es un defecto de mala colocación del ascensor, de construcción sin aislamiento suficiente o un defecto de proyecto y el técnico no ha calculado bien el aislamiento».

Los arquitectos peritos y forenses realizan también valoraciones en asuntos como expropiaciones a causa de grandes infraestructuras como la 'Y' vasca de alta velocidad o los gaseoductos. «Cuando la administración tiene un informe de valoración y el baserritarra a quien le expropiaron el terreno tiene otro, acuden al juzgado, que encarga una tercera valoración a un perito».

## Inspecciones técnicas

Desde la agrupación de arquitectos y forenses recuerdan además que, entre sus cometidos, está la realización de las inspecciones técnicas de edificios (ITE), obligatorias para los inmuebles de más de 50 años. En este apartado, advierten de las «inspecciones de todo a cien».

Según explica Etxeberria, «ocurre una cosa muy grave, ya que hay arquitectos jóvenes que necesitan trabajar y están tirando los precios. Están firmando su sentencia de muerte. Cuando hacen una ITE estampan su firma. Si se cae luego una cornisa al suelo y hiere a alguien, ese arquitecto es el responsable durante diez años».