

**INFORME PERICIAL DE PATOLOGIAS  
EN COM. PROP. LOS RIOS,  
AVDA LOS CASTROS 71-73-77  
Santander**

**PROPIEDAD:**

**Com. Propietarios Los Ríos Avda. Los Castros  
71-73-77 Santander**

**SITUACION:**

**Avenida los Castros 71,73,77 - Santander**

Santander, Agosto, 2012

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

## **1.- DATOS GENERALES**

### **1.1 ENCARGO**



Se redacta el presente informe pericial a petición de la Comunidad de Propietarios de los Numeros 71- 73-77 de La Avenida Los Castros de Santander , para determinar el estado de la viviendas. Para su elaboración se gira visita a los inmuebles.

### **1.2 AUTORES DEL INFORME**

D. Braulio Vallejo Saiz, ITI Estructuras e Instalaciones, COITIC N° 3755. ; D. Guillermo González Álvarez, Arquitecto Técnico colegiado N° 993 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cantabria.

## **2.- OBJETO**

El objeto de este informe es:

-  **A** Determinar el origen de las humedades.
-  **B** Dar una solución lo mas ajustada económicamente.

## **3.- INFORME**

Para la redacción del informe procederemos de la siguiente forma, se expondrán los distintos informes en el orden que se han realizado las visitas a las viviendas. Se comenzará por enumerar los antecedentes que nos manifiesten los propietarios y a continuación las impresiones que sacamos en nuestra visita, en virtud de los ensayos obtenidos y de nuestra experiencia.

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

## VIVIENDA 4º C Nº 73

### Antecedentes:

Se trata de una habitación de pequeño tamaño con orientación Sur-Oeste, las humedades comenzaron a aparecer, según las manifestaciones de la propietaria, en Enero del 2011. Apareciendo desde entonces de manera continua cada vez que llueve, la humedad se apreció en un primer momento en la pared Oeste a una distancia de 1,50 metros de la pared Sur, que posee una ventana.



*Zona en la que hay moho*

Como solución a finales del año 2011 se hidrófugo la fachada por la cara Oeste y se dispusieron unas pipetas para la ventilación de la cámara, sin que haya surtido ningún efecto.

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642



### Informe:

En nuestra visita hemos utilizado un higrómetro para determinar la humedad existente en las paredes por el interior, en los distintos paramentos de la habitación se mantiene una humedad constante salvo en la parte inferior de la pared Oeste. Aprox a.1,50 metros de la esquina SO, donde la humedad alcanza más del doble.

Mediante una cámara endoscópica se ha investigado el interior de las cámaras en las paredes Sur y Oeste de la habitación que presenta problemas, la cual tiene esas paredes hacia el exterior.

Las cámaras contienen aislante de polietileno expandido de 1-2 cm contra su cara exterior. Las cámaras son diferentes en ambas paredes, mientras la cámara de la fachada Sur es de unos 10 cm la de la zona Oeste es de solamente 3-4 cm.

---

## Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

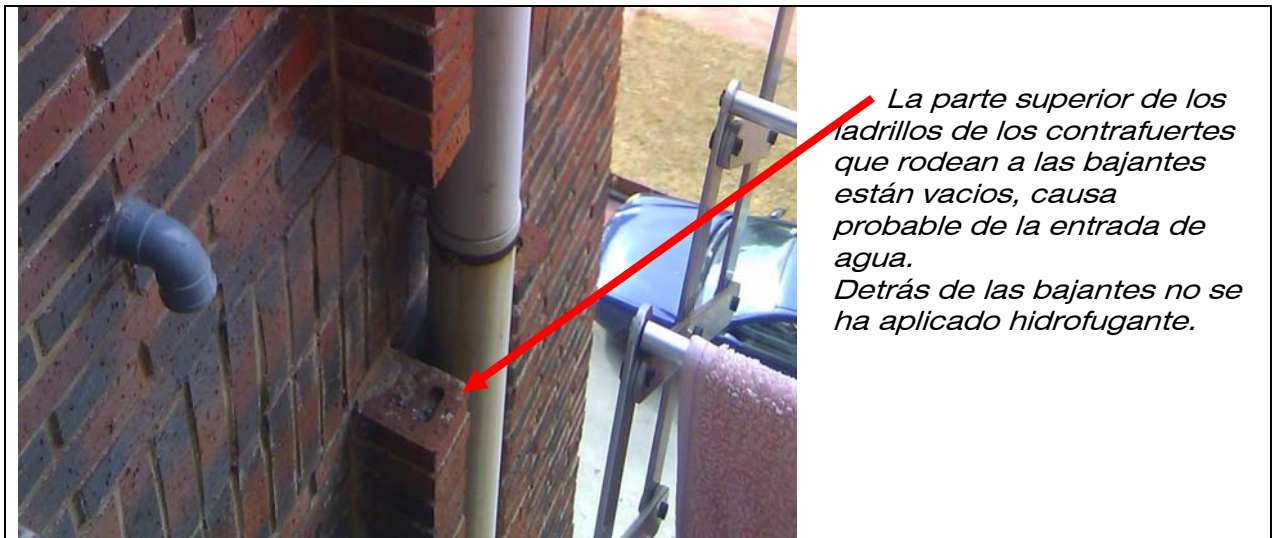
e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

Por el exterior de la fachada Oeste se observa, sin ningún tipo de dudas, donde se aplicó (XI / 2011) el líquido hidrofugante, apreciándose claramente que no se dio el líquido sobre el contrafuerte de ladrillo que protege la bajante de pluviales. Realizamos medida de la humedad del mortero de las juntas de este ladrillo con el higrómetro dando una humedad del 30% que triplica la de la zona de fachada hidrofugada 10%. Los contrafuertes, por su parte, se han realizado con un ladrillo en voladizo, el cual está por su parte superior sin macizar ni tampoco posee capa alguna que funcione a modo de cobertura que impida, en primera instancia, el depósito del agua en su interior cuando llueve, facilitando que pueda penetrar este agua al interior por el contrafuerte.

### **Conclusiones:**

Por la zona de inicio de las humedades en la habitación que coincide con la zona de la bajante de pluviales entendemos que las filtraciones se producen por esta zona sin hidrofugar. El agua también entra por los contrafuertes de ladrillo (situado en la pared Oeste) y después se ha ido extendiendo, ya en el interior, por encima del forjado a la pared Sur. Véase documentación gráfica adjunta-



---

## **Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

## **VIVIENDA 1º C Nº 71**

### **Antecedentes:**

En esta vivienda la patología que se nos presenta es una grieta en una de las habitaciones con orientación Sur-Oeste, la grieta discurre en posición descendente desde la esquina superior de la habitación hasta la parte inferior del pilar más cercano. Por las manifestaciones de la propietaria sabemos que la grieta apareció nada más entregarse la vivienda.

### **Informe:**

Observamos las características de la grieta y comprobamos que en el exterior de la fachada no se manifiesta.

### **Conclusiones:**

Se trata de una fisura debida al asentamiento propio de la edificación, se manifiesta en la pared interior que es la de menos entidad, al apoyarse en ella la viga superior.

## **VIVIENDA 1º D Nº 71**

### **Antecedentes:**

La propietaria nos indica que viene observando desde hace bastante tiempo humedades en la esquina de la habitación en la esquina Nor-Oeste, está humedad se le ha extendido al solado de madera.

### **Informe:**

Al comprobar con el higrómetro las humedades de los distintos paramentos nos encontramos con humedades del 35% en la mencionada esquina y de un 25% bajo la ventana mientras que en el resto de paramentos no llega al 15%.

En cuanto a los paramentos exteriores nos encontramos con una humedad en las llagas del mortero del 12%, salvo en el contrafuerte de

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642



Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

ladrillo que protege la bajante que alcanza en la cara interior hasta un 35%. Se constata que la fachada esta tratada con una capa de barniz exterior, salvo en la parte trasera de la bajante, el espacio abarcado por los contrafuertes de ladrillo.

### **Conclusiones:**

La posición de las humedades interiores coincidente con la posición exterior de los contrafuertes de ladrillo y las bajantes de pluviales nos lleva a concluir, como en otras ocasiones anteriores, que las filtraciones se producen por esta zona sin hidrofugar y por los contrafuertes de ladrillo.

## **VIVIENDA 3° C N° 71**

### **Antecedentes:**

Según manifestaciones de los propietarios aparecieron humedades, en la habitación con orientación Sur-Oeste, Comenzaron por la esquina junto al pilar y eso fue desde la entrega de la vivienda. La promotora o constructora hidrofugó la fachada exterior (mediados de los 80) y se solucionaron los problemas. Hace aproximadamente 5 años y con un armario empotrado colocado en esa zona volvieron a aparecer las humedades.

### **Informe:**

En la esquina afectada no hemos podido medir la humedad del paramento por la presencia del armario empotrado, en el resto de los paramentos la humedad es normal. Al observar la fachada exterior nos encontramos con los contrafuertes en el ladrillo caravista que bordean la bajante de pluviales, común a toda la fachada, , no podemos medir la humedad por estar en la fachada ciega. Hacer constar que la parte superior del contrafuerte esta con el ladrillo abierto y sin proteger de la entrada de agua.

### **Conclusiones:**

El pilar SO donde siempre se presentan las humedades de la habitación, coincide con la bajante de pluviales y el contrafuerte,

---

## **Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

entendemos que las filtraciones se producen por esta zona sin hidrofugar, filtrándose por los contrafuertes de ladrillo.

## **VIVIENDA 2º A Nº 71**

### **Antecedentes:**

Las humedades según manifestación de la propietaria aparecieron en el invierno del pasado año (2011), las ventanas se cambiaron hace unos 20 años, el sellado de la carpintería está en condiciones aceptables, y la habitación se pintó hace unos 6 años. La habitación tiene orientación Nor-Oeste. Hacer constar que en la habitación contigua, con orientación Sur, el parquet está ennegrecido por haber tenido humedad, aunque en la actualidad está seco, con una higrometría comparable al resto de la madera del inmueble (13%).

### **Informe:**

La medida con el higrómetro, de la humedad de los paramentos nos indica valores comprendidos entre el 13-15%. En la esquina Nor-Oeste, donde se halla el pilar, se registra un 30%. Aprovechando la trasera de un enchufe, realizamos un orificio en la pared Oeste y comprobamos que en la cámara además del aislante de polietileno de obra se ha inyectado fibra de vidrio y se ha pintado con pintura bituminosa la parte inferior de la cámara. No se observa presencia de humedades y la fibra de vidrio está en buen estado, sin apelmazar en la parte baja de la cámara y seca.

### **Conclusiones:**

Nuevamente nos volvemos a encontrar las mismas circunstancias de otras viviendas: en el exterior de la esquina afectada se sitúa la bajante y los salientes de ladrillo, de los contrafuertes, la bordean, esa combinación de circunstancias entendemos ser la causante de las filtraciones en razón a su deficiente hidrofugado.

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642



## **VIVIENDA 6° A N° 73**

### **Antecedentes:**

Según manifestación del propietario hace unos tres años en la habitación orientada al Nor-Este comenzaron a aparecer humedades que se fueron extendiendo por el suelo de la habitación. En el momento de la visita a la vivienda se puede apreciar que la madera esta muy oscurecida por la humedad y hay toallas en la esquina para recoger el agua.



### **Informe:**

Comprobamos que en la fachada Este por la que comienzan las humedades se encuentra por la parte exterior coincidiendo con el pilar la bajante de pluviales rodeada de contrafuerte de ladrillos.

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

**Conclusiones:**

Ya se ha creado un patrón causa efecto: en el exterior de la esquina afectada se sitúa la bajante y los salientes de ladrillo que la bordean y en el interior aparece humedad cuando llueve. Concluimos que la causa de las filtraciones es el incompleto hidrofugado de paramento y contrafuerte.

**VIVIENDA 6° D N° 73**

**Antecedentes:**

Se encuentran humedades en pared de habitación con orientación Nor-Este.

**Informe:**

Comprobamos que en la fachada Este por la que comienzan las humedades se encuentra por la parte exterior, coincidiendo con el pilar, la bajante de pluviales y el contrafuerte que la contiene.

**Conclusiones:**

Nos volvemos a encontrar con que en el exterior de la esquina afectada se sitúa la bajante y los salientes de ladrillo que la bordean y que entendemos son los causantes de las filtraciones por su deficiente e incompleto hidrofugado.

**VIVIENDA 8° A N° 77**

**Antecedentes:**

Se encuentran humedades en pared de habitación con orientación Nor-Oeste, aparecen en la parte superior de la Pared Oeste, (se

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

muestra un poco desprendida la escayola) y también el suelo el parquet está ennegrecido al otro lado de la habitación.

### **Informe:**

Comprobamos la humedad de los paramentos manteniéndose entre el 14 y el 18% salvo a la altura de la grieta de la escayola que alcanza el 25 % y en el suelo que alcanza un 30%, paño de pared ciego orientado al Oeste.

Al observar la fachada desde el exterior hemos visto una eflorescencia en el forjado entre el piso 9º y 8º, coincidente por el exterior con la posición de la escayola desprendida.

En la habitación contigua, orientada al NO, nos encontramos otra humedad que coincide por el interior con el pilar y por el exterior con la bajante de pluviales y su contrafuerte.

### **Conclusiones:**

La primera patología nos hace pensar que debe existir alguna entrada de agua que se manifiesta en el suelo de la vivienda 9ºA y que desciende hacia la vivienda 8ºA

En la otra habitación nos volvemos a encontrar con que en el exterior de la esquina afectada se sitúa la bajante y los salientes de ladrillo que la bordean y que entendemos son los causantes de las filtraciones por su deficiente e incompleto hidrofugado.

## **VIVIENDA 6º D Nº 73**

### **Antecedentes:**

Se encuentran humedades en pared de habitación con orientación Nor-Este.

### **Informe:**

---

## **Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

Comprobamos que en la fachada Este por la que comienzan las humedades se encuentra por la parte exterior coincidiendo con el pilar la bajante de pluviales.

### **Conclusiones:**

Nos volvemos a encontrar con que en el exterior de la esquina afectada se sitúa la bajante y los salientes de ladrillo que la bordean y que entendemos son los causantes de las filtraciones por su deficiente hidrofugado.

## **VIVIENDA 1º A Nº 77**

### **Antecedentes:**

Esta vivienda de primera planta esa rodeada de terrazas, la altura del suelo del interior de la vivienda está por debajo del solado de la terraza (6cm).



En el salón nos encontramos con una humedad en la esquina Nor-Este, entre la esquina NE y el pilar. En la siguiente habitación la humedad aparece en la parte inferior de otro pilar y en la última nos encontramos con una fisura interior en la esquina Nor-Oeste y con el

---

### **Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642



Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

suelo ennegrecido en la esquina contigua.

También hacemos constar la existencia de una fisura a 30° de la vertical, que va de suelo a techo

### **Informe:**

En la primera estancia comprobamos que en la esquina se mide una humedad del 40% y coincide, como en otros casos, con la bajante de pluviales en el exterior. El guarnecido de yeso prácticamente se puede penetrar con el dedo.



En la segunda y tercera habitación, la humedad esta en parámetros normales pero el guarnecido de yeso esta debilitado por la continua presencia de humedad y la madera se ha oscurecido, también, por la presencia de humedad.

Los encuentros entre los paramentos de caravista de la fachada y el solado están llenos de musgo, señal de presencia permanente de humedad

La fisura existente no se manifiesta por el exterior.

---

## **Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

## **Conclusiones:**

Vuelve a aparecer la humedad coincidente con la bajante de pluviales en el primer caso, en los otros dos podemos entender que por el estado de la terraza se filtre humedad desde la misma.

En la otra habitación nos volvemos a encontrar con que en el exterior de la esquina afectada se sitúa la bajante y los salientes de ladrillo que la bordean y que entendemos son los causantes de las filtraciones por su deficiente hidrofugado.

La fisura existente parece propia de un asentamiento normal del edificio que se manifiesta en el tabique interior y que situaciones similares hemos visto en otras plantas primeras del edificio, no siendo, a nuestro entender, causantes ni indicios de males mayores.

Se actuará sobre la impermeabilización del encuentro terraza-fachada.

## **VIVIENDA 3º D Nº 71**

### **Antecedentes:**

Se encuentran humedades en pared de habitación con orientación Nor-Este, según manifestaciones de la propietaria existen desde la entrega de las viviendas.

En la estancia contigua también aparece una humedad en el armario situado en la esquina Nor-Oeste. En esta estancia la propietaria ha cambiado el solado de madera en varias ocasiones, terminando por colocar la tarima flotante que nos encontramos. En la habitación de matrimonio, que da a una terraza acristalada, hay dos humedades: una junto al pilar que se registran medidas de 30% de humedad y otra en la pared que da a la escalera.

### **Informe:**

Comprobamos que las humedades en paredes no son altas pero en ambas esquinas de las habitaciones donde se muestran las humedades se encuentran por la parte exterior cercanas a los pilares las bajantes de pluviales. En el caso de la habitación de matrimonio la humedad del pilar procede de un contrafuerte de ladrillo y el de la

---

## **Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642



Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

pared de la escalera de la ascendente de agua potable que posiblemente este pegando al mortero y al ladrillo y por su temperatura, entorno a los 10°C, produzca condensaciones. Esta mancha de condensación también se puede ver en la pared de la escalera.

### **Conclusiones:**

Nos volvemos a encontrar con que en el exterior de las esquinas afectadas se sitúan las bajantes y los salientes de ladrillo que las bordean y que entendemos son los causantes de las filtraciones por su deficiente hidrofugado.

## **VIVIENDA 3° A N° 77**

### **Antecedentes:**

En los meses de Noviembre y Diciembre pasados le aparecieron manchas de humedad en la pared Oeste de una de las habitaciones, fueron secando y ahora sólo queda la mancha de una de ellas, en la esquina Nor-Oeste también aparecieron humedades, la madera del suelo se muestra ennegrecida y presenta una humedad de hasta el 26% en esa zona.

En la habitación contigua han aparecido manchas en la esquina Nor- Oeste, que ahora no presenta humedad y en la esquina Sur-Oeste en la que la propietaria cambio el parquet hace unos dos años y presenta buen aspecto aunque comienza a deteriorarse.

### **Informe:**

En las comprobaciones con el higrómetro obtenemos valores razonables salvo en la esquina Nor-Oeste de la primera habitación, las humedades a media pared Oeste entendemos que se deben a filtración por las juntas del ladrillo de la pared en una época de muchas lluvias, se puede haber empapado el aislamiento y haberse apoyado en la pared interior.

Hemos comprobado en una de las paredes Norte que estaba proyectada con fibra de vidrio, que presenta buen aspecto y la propietaria nos manifestó que se habían limpiado las cámaras y pintado con material bituminoso a l poco de entregadas las viviendas

---

## **Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

### **Conclusiones:**

Nos volvemos a encontrar con que en el exterior de las esquinas afectadas se sitúan las bajantes y los salientes de ladrillo que las bordean y que entendemos son los causantes de las filtraciones por su deficiente hidrofugado.

## **VIVIENDA 3° A N° 71**

### **Antecedentes:**

Según el propietario las humedades persisten desde que les entregaron las viviendas, en esta casa la constructora también saneó las cámaras, proyecto con fibra de vidrio y pinto algunas de las cámaras. En una de las habitaciones encontramos humedades en el pilar de la esquina Nor-Oeste y en la estancia de al lado en las esquinas Nor-Oeste y Nor-Este.

### **Informe:**

Obtenemos en la primera esquina humedades de un 25% y en la segunda estancia hasta del 30%, todas ellas coinciden en el entorno de las bajantes.

### **Conclusiones:**

Nos volvemos a encontrar con que en el exterior de las esquinas afectadas se sitúan las bajantes y los salientes de ladrillo que las bordean y que entendemos son los causantes de las filtraciones por su deficiente hidrofugado.

## **VIVIENDA 5° A N° 77**

### **Antecedentes:**

El Propietario nos informa que las humedades comenzaron al poco de ser entregada la vivienda, concretamente las paredes Oeste y

---

### **Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

Norte de la habitación de matrimonio. Como en otros casos la promotora o constructora procedió a inyectar fibra de vidrio en las cámaras. Con posterioridad el propietario decidió, ante la falta de resultados y el paso del tiempo, acometer por su cuenta la reforma de la cámara y el profesional que se la hizo retiro la fibra de vidrio e impermeabilizo la cámara dejando abiertos los huecos de ventilación verticales entre camaras, que se hallan en la cara oeste junto al pilar NO.

### **Informe:**

Se han revisado por endoscopia las paredes norte de la habitación de matrimonio y de la habitación que da hacia el norte, no se aprecia nada especial: la fibra esta suelta sin compactar o apelmazar y el fondo de las cámaras esta seco. Realizadas medidas con el higrómetro se aprecian índices de humedad elevados, de 28 hasta 40%, en zonas de las paredes que dan al norte, pero así como en la habitación norte (25% de humedad) se aprecia algo de moho, en la habitación de matrimonio no hay marcas de ningún tipo. También hay claras marcas de humedad en el suelo en el paramento Oeste junto al pilar SurOeste las medidas higrométricas nos dan una zona como de 0,5m<sup>2</sup> con una humedad del 20%, doble de lo que tiene el parquet en otras zonas. En esa misma zona la pared marca un 35% de humedad, casi el doble de la higrometría normal (15%) de los paramentos en resto de la casa.

### **Conclusiones:**

Nos volvemos a encontrar con que en el exterior de los puntos donde hay humedad se halla en la fachada un canalón con su correspondiente contrafuerte de ladrillo. Tanto en las esquinas SO como en la NO de la habitación de matrimonio así como en la esquina NO de la habitación que da al norte. Por tanto nuestra conclusión, al igual que en casos anteriores, es que el agua está penetrando en la cámaras por los contrafuertes de ladrillo colocados en torno a los canalones.

## **4.- INFORME TERMOGRAFICO**

Con el fin de poseer mas datos para el correcto diagnostico de los paramentos se ha realizado el informe termo grafico adjunto.

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

## 5.- CONCLUSIONES GENERALES

La visión de conjunto del problema nos permite afirmar la existencia de un patrón causa efecto: donde hay contrafuertes de ladrillo hay problemas de humedad en el interior de la vivienda coincidiendo, en planta, la posición del conjunto canalón-contrafuerte. Además hay estos otros agravantes de la circunstancia anterior:

1. Cuando se trato la fachada el trabajo fue incompleto, no se desmontaron las bajantes para pintar por la parte trasera de ellas, tanto es así que se puede apreciar los brochazos de barniz sobre las bajantes, con todo a nuestro entender esto no es la causa principal



2. La parte superior de los contrafuertes que rodean a las bajantes están hechos con un ladrillo en voladizo, por su parte superior, el

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

primero, solo en algunos casos esta protegido para evitar la entrada de lluvia. Se han visto desde ladrillos cubiertos con mortero formado una pirámide, hasta ladrillos que por sus huecos interiores estaban vacios, siendo un reservorio perfecto de agua que nunca se sabe donde puede acabar, pasando por huecos llenos de musgo.

3. Hay, al menos, un caso de humedad producida por el canto del forjado comunicado o fisurado
4. Hay un caso de problemas causados por las terrazas, posiblemente porque las telas hayan alcanzado el fin de su vida útil que se suele estimar en 20 años.

## **6.- OTRAS PATOLOGIAS**

Los cantos de forjado de los aleros y algunos aleros tienen claros defectos de degradación de los mismos, con expansión de las armaduras y el posterior desmoronamiento del hormigón que las revisten. Debieran de repararse a la mayor brevedad para evitar que el deterioro fuera a más. De hacerse debiera de ser según un procedimiento estándar de alguna compañía especializada en estos trabajos (Sika, Copsa, Tecsa, etc)

La parte de de la fachada Oeste rematada en hastial escalonado presenta roturas y hasta piezas movidas, a fin de evitar posibles desprendimientos de ladrillos, que desde esa altura serian muy peligrosos debieran de fijarse con grapas de inox y rematarse por su parte superior como en el caso de los contrafuertes de las bajantes.

## **7.- REPARACIONES**

### **REPARACION DE LOS CONTRAFUERTES.**

Los problemas de humedades causados por los contrafuertes solo pueden ser remediados evitando la entrada a cualquier parte del paramento.

Nuestra propuesta de reparación consiste en:

1. Desmontar las bajantes de los canalones en las zonas afectadas y en una longitud al menos de un piso por arriba y otro por abajo.
2. Impermeabilizar con un material que forme película a base de resinas de silicona (tipo SIKAFILL-70 o similar) o acrílicas (tipo HEMPACRYL EVOLUTION o similar).

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

3. Se limpiará la parte superior de los contrafuertes y se eliminarán restos de vegetación y toda parte deleznable.
4. Se aplicará un puente adherente tipo M-145
  
5. La parte superior de los contrafuertes deberá de ser recubierta con un mortero de resinas tipo ELASTIMOR o similar, aplicado a paleta formando una pirámide en la parte superior que impida la entrada y estancamiento de agua por el mortero.
6. El mortero acrílico se recubrirá con una resina de caucho o acrílica transparente y con base agua.

## **REPARACION DE LOS CANTOS DE FORJADO**

Los cantos de forjado de las paredes Oeste, sobre todo en los pisos 9º a 5º, han de ser revisados y su impermeabilización mejorada por el exterior, mediante una resina bien sea acrílica o de silicona que sea impermeable y a la vez permita la transpiración del paramento.

Así mismo en el piso 9º los forjados superiores e inferiores deben de ser reparados según el siguiente procedimiento:

1. Limpiar las juntas de los ladrillos de todas sus partes deleznales
2. Rellenar las juntas con un mortero impermeabilizante acrílico tipo ELASTIMOR o similar.
3. Aplicar como al resto de la fachada una capa de barniz acrílico o de silicona.

## **ACCIONES PUNTUALES EN ALGUNAS VIVIENDAS**

Hay una serie de acciones puntuales a realizar en vivienda concretas.

*Vivienda 4ºC del portal 73*, sería conveniente inyectar en la cámara de la fachada SO espuma de poliuretano, también resolver los daños producidos por la humedad en las paredes de la habitación.

Es complicado eliminar todo el moho y todas las esporas que se encuentran en el interior; algunas esporas seguirán flotando en el aire y en el polvo de la casa. Las esporas de moho no crecerán si no hay humedad. El crecimiento de moho interior debe prevenirse y controlarse mediante el control de la humedad interior. Si crece el moho en su hogar, se debe limpiar el moho y resolver el problema del agua. Si se limpia el moho pero no resuelve el problema del agua, entonces lo más probable es que persista. Así mismo es importante el

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 - Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642



Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

empleo de materiales específicos para el revestimiento de las paredes que hagan un control higroscópico y que a la vez sean activos en contra de los mohos.

El procedimiento propuesto para erradicar los mohos de la habitación sur es el siguiente:

1. Rascar toda la superficie de las paredes hasta la eliminación total de la pintura llegando al yeso.
2. Aplicar un tratamiento antimohos en dos tiempos, espaciado al menos 24 horas. Este puede ser un tratamiento específico tipo al que posee la marca ACRITON (Antimohos y antiverdin) o bien una disolución de bórax al 6%.
3. Aplicar una pintura antimohos en dos manos.

Es necesario que también se desinfecten otras superficies que hayan sido atacadas por toda la vivienda, por ejemplo todas las superficies de madera (traseras de los armarios), han de ser tratadas pues como permanezca algo de moho sus esporas se expandirán por toda la habitación de nuevo. El tratamiento ha de ser como el del paso 2.

Después de acabar el tratamiento se aconseja, como medida preventiva, ventilar diariamente las estancias afectadas, para lograr una mayor efectividad del mismo impidiendo así que el moho se reproduzca.

**IMPORTANTE:** Cuando se haga el decapado de la pintura de las paredes el personal deberá de trabajar con mascarilla. Las puertas de la habitación en la que se este trabajando deben de estar cerradas y selladas para evitar que el polvo con esporas se expanda por el resto de la vivienda. Todo el material que salga de las paredes ha de ser inmediatamente metido en bolsas y retirado, para evitar que las esporas se expandan por el resto de la vivienda.

***Vivienda 1ªA del portal 77,*** Dado que en esta vivienda el problema, a parte del común a todas las viviendas A de este portal, posee problemas provenientes de la terraza. Dada la levedad de los mismos se propone una solución simple:

1. Levantar los rodapiés de la terraza.
2. Sanear las juntas entre el pavimento y la pared de la vivienda.
3. Limpiar bien el fondo de la junta.
4. Aplicar una imprimación adherente.

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642

Informe Pericial de Patologías en Com. Prop. Los Rios 71-73-77 Avda los Castros Santander.

5. Aplicar una resina para juntas con buen alargamiento y elasticidad permanente (tipo Elastimor o Sikaflex).
6. Colocar de nuevo todo el rodapié.

También debieran de sellarse las grietas que hay en suelo de la terraza.

Si esto no diera resultado sería necesaria la colocación de una nueva impermeabilización en toda la terraza, pues como indicamos anteriormente la vida de la lámina asfáltica que impermeabiliza está al borde de su vida útil.

Lo que informo a los efectos oportunos salvo opinión mejor fundada, en Santander, a 20 de Agosto 2012.

Firmado:

Braulio Vallejo Saiz  
COITIC N° 3755

Guillermo González Álvarez  
993 COAATCAN

---

**Valle Alvar Servicios Técnicos S.L.**

Pol.Ind. de Raos Parc-13H 39600 – Maliaño

e-mail: [info@vallealvar.com](mailto:info@vallealvar.com)

Tel : 634 425 415 - 697 994 642