

## ANEXO 6

### CRITERIOS PARA ESTADO DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES

#### 1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.

Para establecer el estado de conservación de los inmuebles, se definen criterios en base a los tipos de daños identificados en las construcciones, la gravedad de dichos daños y su alcance o extensión. Cabe precisar que la clasificación se condiciona a una inspección de carácter visual y desde el exterior de los inmuebles.

Los aspectos considerados son:

- A) **ELEMENTO DAÑADO:** Daños presentes en la composición, estructura y materialidad de las fachadas, cubiertas y cierros.
  
- B) **GRAVEDAD DEL DAÑO:** Se definen los tipos de daños dependiendo de su afectación en el inmueble. Se clasifican en **leves, moderados y severos.**
  
- C) **ALCANCE DEL DAÑO:** Se evalúa la extensión del daño presente en el inmueble y se clasifican en:
  - **Focalizados:** En sectores o elementos puntuales del inmueble.
  - **Parciales:** En sectores o elementos presentes en aproximadamente un 50% del inmueble.
  - **Generalizados:** En sectores o elementos presentes sobre un 50% del inmueble.

#### 2. TIPOS DE DAÑOS.

##### A) LEVE:

- Suciedad por depósito o lavado diferencial.
- Craquelamiento o decoloración de pintura.
- Fisuras en elementos de terminación (tamaño menor a 1 mm de espesor).
- Vidrios rotos.
- Elementos adheridos, rayados o grafitis en superficies con terminación de pintura.

##### B) MODERADO:

- Erosión de materiales como ladrillo, mortero, madera, entre otros.

- Desprendimiento de estuco o pérdida de material como ladrillo, mortero, entre otros.
- Eflorescencias por humedades en cornisas, zócalos o muros.
- Manchas de humedad por filtración o condensación.
- Pérdida o desplazamiento de elementos de cubierta como planchas metálicas o tejas.
- Presencia de organismos en materiales como vegetación, moho y hongos.
- Oxidación de elementos metálicos.
- Desprendimiento de elementos ornamentales o del sistema de evacuación de aguas lluvias.
- Rayados o grafitis en superficies con terminación de material como ladrillo, piedra o madera a la vista.

**C) SEVERO:**

- Deformaciones estructurales como desaplomes de muros y cubierta.
- Grietas verticales y diagonales en muros de espesor mayor a 1 mm.
- Presencia de organismos en materiales que afecten su desempeño estructural como hongos e insectos.
- Corrosión de elementos estructurales metálicos.
- Vaciamiento o desplomes de muros.
- Desplome de cubierta.

**3. TABLA DE IDENTIFICACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE UN INMUEBLE.**

GRAVEDAD DEL DAÑO	FOCALIZADO	PARCIAL	GENERALIZADO
	(PUNTUAL)	(INFERIOR AL 50%)	(SUPERIOR AL 50%)
LEVE	BUENO	BUENO	REGULAR
MODERADO	BUENO	REGULAR	MALO
SEVERO	REGULAR	MALO	MALO

**4. CLASIFICACIÓN DE ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

- A) **BUENO:** El inmueble no presenta daños, o existen algunos de manera focalizada o parcial (a nivel de terminaciones en fachada), correspondiendo a un grado de **degradación leve**, que requiere acciones de mantención para revertirlas.
- B) **REGULAR:** El inmueble presenta daños de manera generalizada, correspondiendo a un grado de **degradación moderado**, que requiere de acciones de reparación o restauración.
- C) **MALO:** El inmueble presenta daños de manera generalizada, correspondiendo a un grado de **degradación severo**, que requiere acciones de consolidación estructural, restauración o reconstrucción.

## 5. SIMBOLOGÍA.

Para el desarrollo del **Plano de Estado de Conservación**, se deberá emplear el uso de la siguiente simbología, indicando según:

- Estado de Conservación **BUENO**, el color rojo (código Pantone Bright Red C).
- Estado de Conservación **REGULAR**, el color amarillo (código Pantone 3945 C).
- Estado de Conservación **MALO**, el color azul (código Pantone 2728 C).

Cuadro de Simbología:

SIMBOLOGÍA	
	<b>BUENO</b>
	<b>REGULAR</b>
	<b>MALO</b>