

Conocer las condiciones acústicas, térmicas y de impermeabilidad de la vivienda es fundamental para garantizar el confort en el hogar

Las 10 preguntas imprescindibles antes de comprar una vivienda



Madrid, 13 de junio de 2016.- Comprar una casa es una de las decisiones más importantes que se toman en la vida, pues se trata de una inversión elevada. Por ello, Danosa, especialista en soluciones integrales para la construcción sostenible, recomienda hacer una serie de preguntas imprescindibles antes de firmar una hipoteca para saber hasta qué punto es comfortable nuestra futura vivienda y si a la larga tendremos que hacer un desembolso extra para evitar ciertas molestias que no fueron atendidas durante la construcción.

Teniendo en cuenta que las características sonoras y térmicas de un inmueble no se ven –pero se sufren– es muy importante formular una serie de cuestiones básicas para conocer hasta qué punto el inmueble está aislado de ruidos, frío, calor o humedades.

1.- ¿Es silenciosa? ¿Tendré que escuchar a los vecinos?

El silencio es un bien cada vez máspreciado, sobre todo en las grandes ciudades donde los decibelios no bajan ni durante la noche. Según las estimaciones de Danosa, ocho de cada diez hogares españoles viven con ruidos, por lo que es básico conocer si nuestra futura casa se incluye en ese numeroso grupo. La principal fuente de ruido en los hogares son las conversaciones de nuestros propios vecinos, según el *Mapa del Ruido* elaborado por Danosa, que estima que las charlas de los vecinos ocasionan uno de cada cinco sonidos molestos en el hogar.

2.- ¿Cómo es el grosor de las paredes? ¿Se ha utilizado algún sistema de aislamiento durante el proceso de construcción?

En este sentido, es importante conocer el grosor de las paredes para saber si la casa tiene esas paredes que comúnmente denominamos “de papel”. Por lo general, las paredes de la estructura de los edificios deben tener un grosor de entre 20 y 30 centímetros, si bien eso no exime de que se filtren ruidos indeseados. Por ello, es necesario conocer si se ha utilizado un sistema de aislamiento durante el proceso de construcción. Esto será más probable si se trata de una vivienda construida después de 2009, cuando entró en vigor el Documento Básico de Protección Frente al Ruido, que promueve la construcción de acuerdo a criterios acústicos.

3.- ¿Cómo está diseñado el sistema de cañerías y tuberías?

Este es otro de los puntos importantes para conocer el nivel de ruido de la vivienda. Las tuberías y cañerías generan ruidos que pueden interrumpir el descanso nocturno, sobre todo cuando los vecinos madrugan y usan el cuarto de baño. La cisterna y su murmullo produce el 9% del ruido en el hogar, según Danosa, debido a que las bajantes del baño –las cañerías que evacuan las aguas fecales del edificio- no están aisladas acústicamente, un problema que tiene una fácil y barata solución, pues si se hace durante la construcción el coste apenas alcanza los 50 euros en una vivienda de tamaño medio (90 metros cuadrados).

4.- ¿Cuenta con algún sistema de aislamiento térmico el edificio?

El aislamiento térmico es el abrigo del edificio. Esto significa que al instalarlo mejoraremos mucho el bienestar de la vivienda y alcanzaremos ese mayor confort con menor gasto en calefacción y aire acondicionado. Además esto es crucial en España, donde el 99% de los edificios no cuentan con la protección térmica adecuada. No hay más que comparar con lo establecido por ley desde 2013 para los edificios nuevos: no lo cumple ningún edificio construido antes. Incorporar aislamiento permite ahorrar fácilmente hasta un 50% en climatización, lo que se puede traducir para una vivienda de superficie media en unos 400 euros al año, según Danosa. Además, permite reducir las emisiones de CO2 a la atmósfera (efecto invernadero) en la misma proporción.

5.- ¿Cómo puedo mejorar energéticamente mi vivienda?

Sobre todo aislando cubiertas y fachadas. Así, por ejemplo, se puede aprovechar una obra de reparación de goteras y humedades para acometer también la rehabilitación térmica de la cubierta. Además, se puede mejorar el uso de la cubierta con soluciones aisladas que pueden ser accesibles e incluso ajardinadas. Asimismo no hay que desaprovechar un "lavado de cara" del edificio para acometer la rehabilitación térmica de las fachadas. Lo ideal, si se trata de un bloque de viviendas con muchos vecinos, es abordar una reforma integral, mucho mejor que cada vivienda, piso o apartamento lo haga por su lado. Trae más cuenta económicamente hablando, y es más probable conseguir las subvenciones y ayudas financieras que las administraciones ofrecen cada vez con más frecuencia y cuantía.

6.- ¿Tiene algún techo acristalado o claraboya?

Esta cuestión no es baladí, pues Danosa calcula que el uso de claraboyas o techos acristalados puede llegar a reducir hasta un 30% el consumo de luz, es decir, unos 17 euros mensuales. En concreto, la luz natural directa que proporcionan las claraboyas disminuye la necesidad de encender la luz a determinadas horas del día, rebajando considerablemente el consumo eléctrico.

7.- ¿Ha habido algún tipo de problema de goteras en el edificio anteriormente?

Las humedades y goteras también deben aparecer en esa lista de preguntas básicas a la hora de adquirir una vivienda. En primer lugar, es importante saber si el edificio o el inmueble ha tenido este problema con anterioridad, pues las goteras suelen ser reincidentes. Si es así, es importante contar con un buen sistema de impermeabilización para evitar su aparición. También es relevante saber si se han realizado trabajos de re-impermeabilización y qué productos se han utilizado. Como indica Danosa, un sistema de impermeabilización tiene un coste del 1% del total de la construcción del inmueble y garantiza un hogar más confortable y libre de humedades, ya que mantiene la vivienda protegida y a salvo de filtraciones de agua.

8.- ¿Cómo se canalizan las aguas de lluvia?

Es conveniente conocer la forma en que se canalizan las aguas de lluvia en el edificio, ya que un mal sistema puede favorecer la aparición de goteras y humedades. En este sentido es

importante, además de utilizar un buen sistema de impermeabilización, que los elementos de conexión de ésta con las bajantes estén realizadas con sumideros específicos y adecuados. En este sentido, los drenajes son los grandes aliados, ya que evitan que el agua de lluvia –o de cualquier otro tipo de filtración- se cuele en la estructura del edificio, originando así manchas e incluso moho. La ventaja de este sistema, según Danosa, es que su coste es de apenas 10 euros por metro cuadrado. Los drenajes no se utilizan en las cubiertas, solo en los muros.

9.- ¿El garaje está libre de humedades?

Los garajes y trasteros situados en las plantas del sótano son zonas en las que es habitual que aparezcan humedades, pues suelen ser estructuras enterradas a las que no llega la luz solar. En este caso, se trataría de humedades por capilaridad, contra las que se lucha mediante láminas impermeables (barrera física), mediante la implantación de algún compuesto siliconado inyectado en los muros (barrera química) o con el uso de dispositivos electrónicos que inducen corrientes que repelen el agua. En el caso de los muros, la dificultad de la posibilidad de una reparación posterior recomienda también la utilización de un buen sistema de impermeabilización y drenaje.

10.- ¿Cómo afecta la humedad a la estructura del inmueble?

Las humedades no solo afectan a las paredes de la vivienda, sino que a la larga pueden debilitar toda la estructura del edificio. En concreto, como señala Danosa, las humedades pueden generar patologías que lleven a una pérdida de solidez y estabilidad del inmueble, con el riesgo que ello conlleva para la seguridad de la construcción. De ahí que sea tan importante contar con un buen sistema de impermeabilización en todo el edificio, sobre todo en las zonas donde las lluvias son persistentes, pues no solo se trata de confort, sino también de seguridad.

***Danosa** es una compañía especialista en soluciones integrales para la construcción sostenible y mejora de la habitabilidad presente en más de 70 países como Francia, Portugal, Reino Unido, Marruecos, México, Colombia o India, entre otros. Fundada en 1964, está considerada como una de las compañías de referencia del mercado español y sexta de Europa gracias a la fabricación y comercialización de productos y sistemas de impermeabilización, aislamiento acústico y térmico en edificación y obra civil, así como a su amplia cartera de clientes. Actualmente, la compañía factura un 46% en el exterior. Entre sus cifras destacan sus casi 300 profesionales de alta cualificación y 80 millones de ingresos en 2015, lo que supone una mejora del 4% respecto al ejercicio anterior. Más información en www.danosa.com*