

Lista antes de reparar una grieta

Para grietas en paredes de bloque o repello. Úsala antes de resanar, sellar o pintar.

1. TRES PREGUNTAS: SI ALGUNA ES «NO» O «NO SÉ», NO REPARES TODAVÍA

- ☐ ¿Es del acabado o de una pared sin señales estructurales? Si está en una columna o viga, es diagonal y cruza los bloques, se ve en las dos caras o hay paredes inclinadas o pisos hundidos, pide evaluación a un ingeniero idóneo.
- ☐ ¿Está quieta? Causa identificada y movimiento valorado con un registro comparable (tabla de abajo); unas semanas sin cambio no bastan por sí solas. Si no se conoce su causa, se trata como activa (USACE EM 1110-2-2002, p. 2-4).
- ☐ ¿La causa ya está corregida? Agua, filtración, salitre u óxido: primero se corta la humedad.

2. REGISTRO DE MOVIMIENTO

FECHA	LARGO (MARCA DE LÁPIZ)	¿CAMBIÓ? (IGUAL, MÁS LARGA, MÁS ANCHA)	NOTAS (LLUVIA, TEMBLOR, HUMEDAD)

3. MÉTODO SEGÚN EL CASO

CASO	MÉTODO QUE DESCRIBEN LAS GUÍAS TÉCNICAS
Fisura muy fina y quieta	Recubrimiento o pintura que puentee ese ancho según su ficha técnica (FEMA 308, p. 25).
Grieta quieta, sin importancia estructural	USACE cita ranurado y sellado en concreto, con 6 mm como ancho deseable. El alcance y dimensiones los define la reparación (pp. 6-18 y 6-19).
Grieta activa	Junta con sellador flexible y separador en el fondo. No devuelve resistencia (USACE, p. 6-6).
Juntas de bloque visto dañadas	Rejuntado con mortero más blando que los bloques, retirando hasta unas 2.5 veces el ancho de la junta (FEMA 308, pp. 26-27).
Grieta con señales estructurales	No es un resane: diagnóstico y diseño de un ingeniero idóneo (FEMA 308, p. 21).

4. PIDE POR ESCRITO EN LA PROPUESTA

- ☐ Causa de la grieta y cómo se corrige
- ☐ Si es quieta o activa, y con qué registro
- ☐ Método y tipo de material (rígido o flexible)
- ☐ Ficha técnica del producto
- ☐ Preparación: retiro de lo suelto, ranura, limpieza, secado
- ☐ Área de prueba antes de toda la pared
- ☐ Sistema de pintura y tiempos de espera
- ☐ Permiso según alcance: DOYC 2026 incluye acabados y paredes livianas; excluye cambios estructurales de edificios del Visto Bueno (p. 1)
- ☐ En un PH: la fachada es bien común; pasa por la administración (Ley 284, art. 16)
- ☐ Si hay señales estructurales: diagnóstico de un profesional idóneo, firmado y sellado (Ley 15, art. 4 reformado por Ley 53 de 1963, art. 3)

No repares todavía si: la grieta crece, reaparece tras resanarla, cruza los bloques en diagonal, está en una columna o viga, o deja ver acero u óxido. Guías de diagnóstico: gallardia.lat/guia/grietas-en-paredes-panama/ y gallardia.lat/guia/grieta-en-columna-o-viga-panama/.

Elaborada por Gallardía a partir de FEMA 308 (1999), USACE EM 1110-2-2002 (1995), DOYC (guía FCVB, 2026, p. 1) y Ley 284 de 2022. Información general: no es un dictamen técnico. Gratis para imprimir y compartir; no recoge ni envía datos. Versión de octubre de 2026.