

INVESTIGACION Y LOCALIZACION DE PROBLEMAS

CAPITULO III

Investigación y localización en:

- **Cuerpo Principal del Techo**
- **Paredes**
- **Muros**
- **Drenajes**

La humedad constituye el principal factor de putrefacción de las construcciones. Ella puede descubrirse a simple vista por el olor y se manifiesta sobre los materiales o los revestimientos (frisos) en forma de hongos o moho. Otras manifestaciones externas son la aparición de pequeñas plantas en los techados o en las juntas de paredes y pisos.

La observación continua de posibles problemas en los sistemas de impermeabilización es la base fundamental para atender cualquier indicio de deterioro desde el principio. Para ello se le presenta a los responsables del mantenimiento de los planteles una guía de observación de situaciones y efectos causados sobre los materiales y componentes del sistema de techado, de muros, de paredes o de fundaciones.

Cuerpo Principal del Techo:

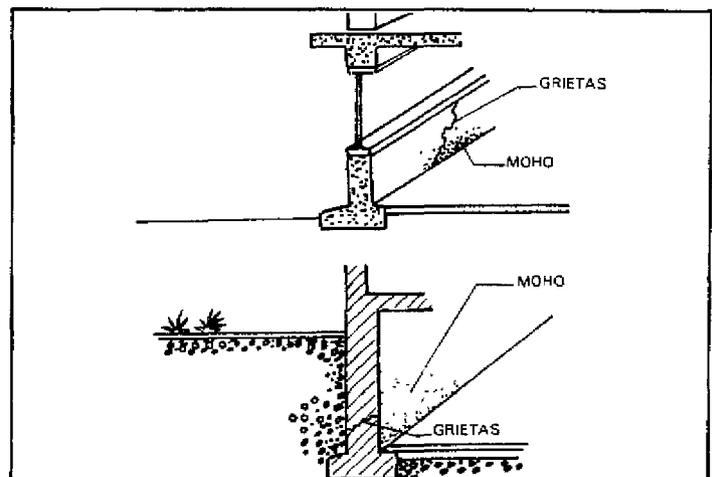
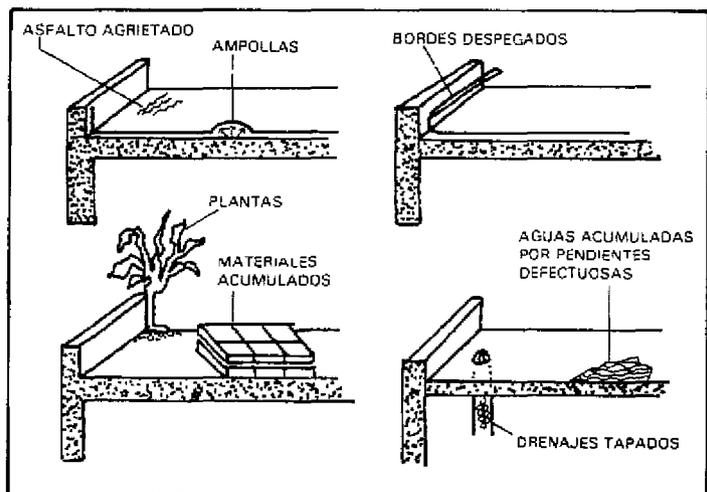
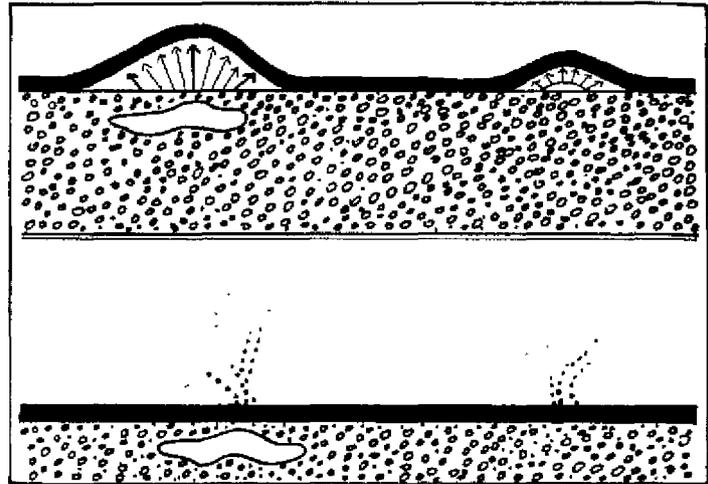
Observar escombros por remover, material, equipo o mobiliario por almacenar o desincorporar que se encuentre en los techos o azotea; resumiaderos de drenaje rotos o atascados, daños físicos como agujeros, cortes, ranuras, rasgaduras, abrasión superficial y raspaduras; deterioro superficial en los recubrimientos, tales como fieltros descubiertos o levantados, asfalto agrietado, fieltros secos, burbujas, arrugas, agregado insuficiente o no existente, esponjamiento. En techos de tejas observar tejas rotas o rodadas. En cubiertas de láminas buscar láminas rotas o con agujeros, juntas abiertas, oxidaciones, o pudriciones. En los acabados observar el estado de las juntas baldosa-baldosa, si el asfalto plástico está roto, brotado o quebradizo. Estado general del mortero hidrófugo cuando se trate de filtraciones, grietas o depresiones en las baldosas de acabado. Como aspecto principal a destacar obsérvese la efectividad y el estado de las pendientes hacia los sumideros o desagües.

Paredes:

Grietas o cualquier indicación de movimiento del edificio, mohos y hongos indicativos de humedades.

Muros:

Igual que en paredes buscar grietas o cualquier indicación de movimiento del edificio, mohos y hongos indicativos de humedades.



INVESTIGACION Y LOCALIZACION DE PROBLEMAS

Drenajes:

Verificar la efectividad de desague de los drenajes tanto interiores como exteriores, taponamientos, roturas o manifestaciones de humedades en las conexiones.

Los problemas mencionados obedecen como hemos dicho a dos tipos de causas: los externos como el sol, la lluvia, el calor, los vientos, los cambios bruscos de temperatura, los impactos producto de la acción humana o natural, y por otra parte los que se derivan de la calidad e idoneidad de los materiales que se utilizan, diseños deficientes o defectos en la construcción. Como ejemplo podemos mencionar, productos bituminosos, fieltros, capas protectoras y baldosas mal ejecutadas, mal vaciados o materiales de mala calidad, espesor de la impermeabilización deficiente, juntas de las baldosas corridas o mal selladas, mortero hidrófugo mal dosificado, incompatibilidad de materiales.

Los resultados de la investigación indicarán las causas específicas de cada problema que se diagnostique e indicarán los métodos apropiados del tipo de mantenimiento requerido, bien sea mantenimiento preventivo o mantenimiento correctivo.

El MANTENIMIENTO PREVENTIVO implicará conocimiento de las especificaciones, los materiales, procedimientos de aplicación y los signos que indican inicio de procesos de deterioro o daños que requieren ser atendidos antes de que éstos se desarrollen. Esta acción se concibe como reparaciones temporales que se ejecutan para prolongar la vida útil de la impermeabilización y por lo tanto, retardar las reparaciones drásticas del mantenimiento correctivo.

El MANTENIMIENTO CORRECTIVO vendría a ser un segundo nivel de acciones orientado a corregir los defectos o daños después que éstos se han desarrollado. Implica la total sustitución de las secciones dañadas físicamente o deterioradas y requiere de un conocimiento especializado del diseño y especificaciones requeridas en la nueva construcción.

