

Importancia de una buena impermeabilización en las viviendas



FOTOS: Noé Peralta

Explicaciones Constructivas

Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). En Baja California Sur, y sobre todo en los municipios del centro y norte existe una falta de cultura sobre la **impermeabilización** de las viviendas que, a veces es entendible pero no justificable. Entendible porque la falta de **lluvia** en la región y la baja economía de los habitantes del norte del Estado hace que la

impermeabilización de los techos de sus viviendas se haga con materiales *para salir del paso* y sobre todo se hacen después de una larga temporada de años, con la justificación de que no llueve.

*Con las recientes **lluvias** excesivas ocasionadas por el huracán Kay, y que tomó por sorpresa el centro y norte del estado de Baja California Sur, salió a relucir en la mayoría de las viviendas, el problema de la **filtración de agua por techos** y cuando hay vientos huracanados, hasta por paredes.*

También te podría interesar: [Vado San Juan en el municipio de Mulegé, una simple solución a tragedias automovilísticas](#)



FOTO: Archivo

Para el caso del municipio de Comondú y Mulegé, desde el huracán Jimena que no se tenía una lluvia tan extraordinaria, y tal vez en menor proporción, pero el huracán Odile también dejó lluvia considerable; el primer fenómeno ocurrió en el año del 2009, el segundo en el año 2014 y el reciente huracán Kay

en este año del 2022.

*Según estadísticas, y pueden estar cambiante, la época de mayor lluvia en el estado es cada 5 años, más/menos 8 años, esto quiere decir, que tenemos que prepararnos para un periodo de 5 años de estar **impermeabilizando** nuestra vivienda o para mejor seguridad cada 3 años.*

Hablar de los productos para **impermeabilizar**, se llevaría toda clase de ingeniería civil, pero básicamente se dividen los impermeabilizantes en vinílicos y asfálticos. Los primeros son los más usados y son a base de agua y según la calidad pueden ser de 3, 5 o 7 años; son de color blanco y en menor medida color terracota. Los asfálticos son los que anteriormente se usaban más, se podría decir que son más duraderos pero tienen el inconveniente de los costos más altos y que últimamente se han dejado de fabricar por la cuestión ecológica, ya que las emulsiones asfálticas con que trabajan son altamente contaminantes para el medio ambiente.

*Pero volviendo al tema de la cultura de los sudcalifornianos (comundeños y muleginos) de no estar prevenidos para las lluvias copiosas de temporadas, se tiene que regularmente las viviendas por regla general se deben de estar impermeabilizando cada 3 años, pero con materiales aptos que puedan asegurar que en 3 años no va a ver filtraciones, y el punto muy importante, es que aun cuando en 3 años no llueva, el propietario debe de volver a impermeabilizar su vivienda aun cuando no haya llovido, ya que los materiales propios del **impermeabilizantes** cumplen su vida útil aun sin **lluvia**.*



FOTO: Intenet

Otra opción, aunque más cara, pero nos protege por más tiempo es impermeabilizar por 5 años o por 7 años; obviamente el costo es mayor pero no nos preocupamos por más tiempo. Lo importante también es aplicar las capas adecuadas, en caso necesario utilizar membrana de refuerzo impermeable.

Las marcas pueden variar, así como las membranas de refuerzo, pero lo más importante es seguir al pie de la letra las especificaciones del fabricante. En caso de que se mencione que se ocupan dos manos, aplicar dos manos; o en caso de que deseamos proteger la casa por 5 años, pues usar impermeabilizante de ese tiempo de protección.

Otro dato interesante en las filtraciones de agua en tiempo de **lluvias** de huracanes, son las paredes, y es que cuando **llueve** por la presencia de huracán, literalmente **cae agua** por todos lados, menos de abajo hacia arriba. En este caso la solución suele ser más costos, ya que tenemos que obligadamente a

emplastar el muro con problemas o en algunos casos es porque la losa no tiene una marquesina o volado, que impida que el agua caiga como cascada en el muro.

*Según pláticas de vecinos y en algunas redes sociales, no hubo vivienda que no tuviera **filtraciones** y con las grandes molestias que esto ocasiona, se remojaron camas, ropa, cocinas, muebles, entre otras. Muchas veces los propietarios echando culpas al constructor o al vendedor de la vivienda, y en algunas pocas revisiones que hicimos, notamos que había viviendas que ni siquiera estaban **impermeabilizadas**, y otras donde el impermeabilizante se había aplicado hacía mucho tiempo y dudamos que hay sido el adecuado.*



FOTOS: Noé Peralta

Como un consejo y cuando se pueda prever al estar monitoreando el estado del tiempo, es muy importante proceder a **impermeabilizar**, porque la práctica común es que ya que pasaron las lluvias intensas queremos urgentemente

impermeabilizar, y hacemos alusión al dicho: "después de ahogado el niño a tapar el pozo". Y ocurre que al parecer nomas impermeabilizamos y deja de llover, como si fuera la naturaleza muy ocurrente con nosotros.

Escríbenos...

noeperalta1972@gmail.com

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, esto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.