NECESITOOBRA
BIBLIOTECA TÉCNICA

GUÍA TÉCNICA N° 12

Cómo preparar una superficie antes de impermeabilizar

Autor	Jorge Aedo
Edición	Septiembre 2026
Tipo de documento	Guía técnica de aplicación práctica
Enfoque	Construcción, reparación, control de calidad y seguridad

Documento elaborado como material de apoyo técnico para la Biblioteca de la Obra de NecesitoObra. Las especificaciones particulares del proyecto, planos, cálculo estructural, normativa aplicable y fichas del fabricante prevalecen sobre esta guía.

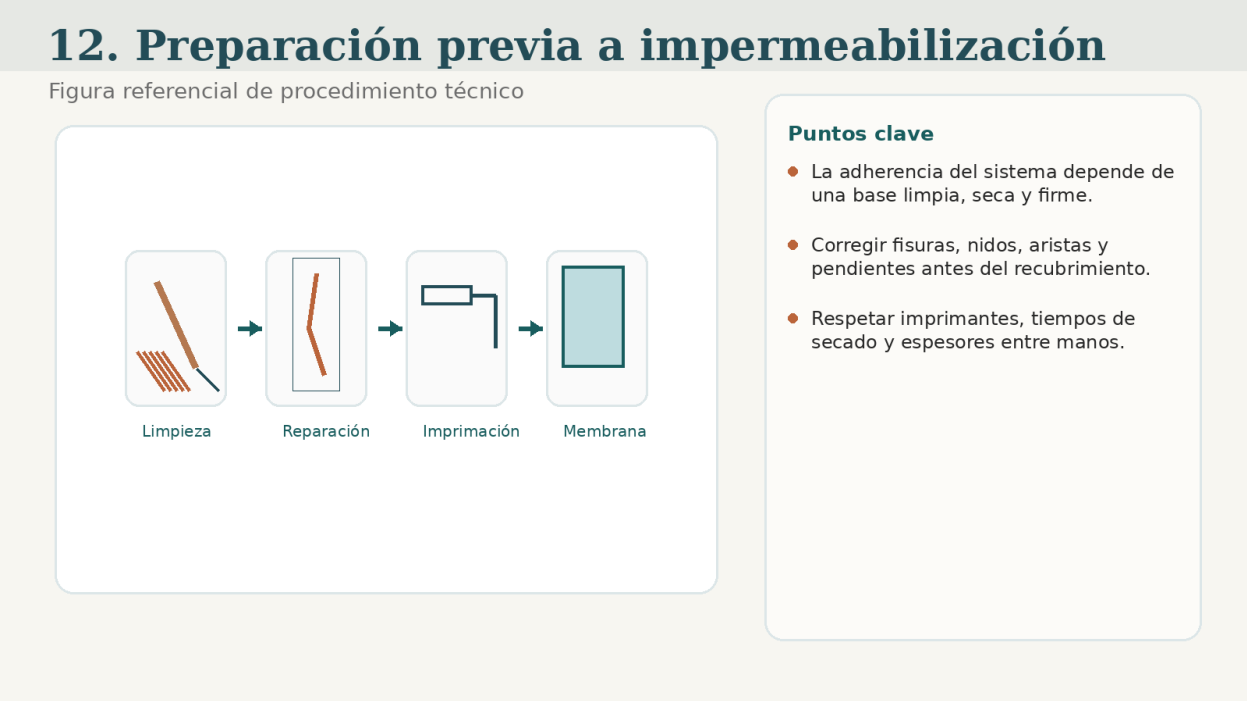


Figura 1. Secuencia referencial de limpieza, reparación, imprimación e impermeabilización.

1. Resumen técnico

La impermeabilización falla con frecuencia en la preparación y en los detalles, no en el centro del paño. Polvo, fisuras activas, esquinas sin refuerzo, penetraciones y pendientes incorrectas crean rutas de agua que una membrana superficial no puede compensar.

2. Objetivo

Definir un procedimiento de preparación para sistemas impermeabilizantes líquidos, cementicios o membranas adheridas, enfatizando diagnóstico de humedad, reparación, detalles y control de espesor.

3. Alcance y criterios de uso

Aplicable a baños, balcones, terrazas, muros y superficies minerales, sujeto a compatibilidad del sistema. No aplica a estructuras con filtraciones presurizadas o movimientos no resueltos sin diseño específico.

4. Diagnóstico de la humedad

- Definir si el agua proviene de lluvia, tubería, capilaridad, condensación o presión hidrostática.
- No impermeabilizar “por encima” de una tubería con fuga.
- Revisar pendientes y drenajes; una membrana no elimina agua estancada si la geometría es incorrecta.
- Identificar fisuras y juntas; decidir cuáles son estáticas y cuáles requieren solución flexible/especial.

5. Preparación mecánica

1. Retirar pintura, lechadas, polvo, grasa, partes huecas y contaminantes incompatibles.
2. Reparar nidos, oquedades y encuentros. Redondear o formar media caña cuando el sistema lo requiera para evitar ángulos agudos.
3. Corregir pendientes. En pisos húmedos hacia desagüe, pendientes del orden de 1–2% son una referencia frecuente, sujetas al proyecto.
4. Reparar fisuras según su naturaleza; no puentearlas con una capa rígida si existe movimiento.
5. Preparar penetraciones (tuberías, sumideros, anclajes) con accesorios, bandas o sellos compatibles.
6. Aplicar primer si lo exige el fabricante y respetar ventana de aplicación.

6. Aplicación del sistema

- Respetar consumo por m^2 y espesor de película húmeda/seca especificado.
- Aplicar número de manos y orientación recomendados; manos cruzadas facilitan cobertura uniforme en sistemas líquidos.
- Reforzar esquinas, juntas y penetraciones con malla/banda si el sistema lo contempla.
- No cubrir una mano que no haya alcanzado el estado requerido por ficha técnica.
- Proteger la membrana de perforaciones durante trabajos posteriores.

7. Prueba y recepción

En recintos donde corresponda, realizar prueba de estanqueidad solo después del curado indicado. La duración, nivel de agua y aceptación deben seguir el sistema/proyecto. Registrar nivel inicial, tiempo y observaciones, y comprobar que no haya humedad en recintos inferiores o adyacentes.

Punto crítico: La impermeabilización debe llegar correctamente a desagües, esquinas y encuentros. Una membrana perfecta en el centro del paño puede fallar por un solo detalle mal resuelto.

8. Conclusión

Preparar para impermeabilizar significa controlar causa de humedad, soporte, geometría y detalles antes de aplicar el producto. El desempeño depende del sistema completo y del espesor real ejecutado, no solo de la marca o del número de manos.

Referencias y criterios técnicos

- Ficha técnica y manual de instalación del sistema impermeabilizante seleccionado

Nota: Para ejecución real se debe verificar siempre la ficha técnica vigente de los materiales y sistemas utilizados, además de las exigencias particulares del proyecto y la normativa aplicable.