

Reparación y mantenimiento de EIFS

ER No. 1.01

Limpieza de EIFS

Periódicamente, los acabados EIFS pueden necesitar limpieza para eliminar la suciedad, algas o moho que puedan haberse acumulado en la superficie. Una buena limpieza puede restaurar la apariencia del producto EIFS a un estado casi original. La limpieza también es necesaria antes de volver a aplicar el recubrimiento o revestimiento EIFS para asegurar la adhesión apropiada de recubrimientos superficiales que pudiesen aplicarse sobre el acabado de EIFS. Esta guía de reparación ofrece información sobre los materiales y métodos de limpieza. Siempre siga las precauciones en la etiqueta para el uso, manejo y desecho de materiales de limpieza, y siempre efectúe pruebas de limpieza en un área oculta para asegurar los resultados deseados. Tiempo aproximado de ejecución: < 1 hora-hombre para 9.3 m² (100 pies²).

Herramientas necesarias:

- 1) Brocha con cerdas suaves—intermedias
- 2) Manguera para jardín
- 3) Lavadora a presión

Materiales necesarios:

- 1) Detergente a base de fosfato trisódico
- 2) Lejía de uso doméstico
- 3) Agua limpia y tibia
- 4) Cubos limpios vacíos

Procedimiento:

1. Dependiendo del tamaño del área a limpiar y de la persistencia de la acumulación de suciedad, algas o moho, las herramientas utilizadas para la limpieza pueden variar, por ejemplo:
 - a.) Limpieza a mano con un cepillo de cerdas suaves a intermedias para manchas superficiales aisladas
 - b.) Una manguera de jardín para toda una fachada, y
 - c.) Un equipo de lavado a presión para edificios enteros o acumulaciones difíciles de remover
2. Una solución genérica de limpieza consiste en:
 - a.) 1--2 tazas (0.24—0.48 L) de detergente a base de fosfato trisódico (TSP)
 - b.) 1 galón (3.8 L) de agua tibia

Añada 0.47—0.95 L (1/2 a 1 cuarto de galón) de lejía para eliminar las algas (usualmente manchas verdes en la superficie del acabado) o moho (usualmente manchas negras que lucen como suciedad). El uso de la lejía es necesario para eliminar los microorganismos que crean el alga o el moho en el acabado. Si no se utiliza lejía o si no se la deja actuar durante el tiempo suficiente (15 minutos aproximadamente) sobre la superficie y eliminar los microorganismos, se volverán a desarrollar las algas o el moho. Entre algunas de las soluciones de limpieza disponibles comercialmente que se pueden utilizar se encuentran:

- a.) General Cleaner de Wind-lock Corp.¹—un limpiador de uso general para superficies
- b.) Miracle Mildew Remover de Wind-lock Corp.¹—disuelve algas y moho
- c.) Wash Down™ de Demand Products²—un limpiador de uso general para superficies

3. Aplique la solución limpiadora a la superficie de la pared con un cepillo o rociador y deje que remoje el área durante 15—20 minutos. Para las acumulaciones grandes, restriegue levemente el área afectada con un cepillo fregador de cerda suave a intermedia. Si se usa equipo de lavado a presión, mantenga la presión a aproximadamente 1.4—3.4 Mpa (200—500 psi), y sostenga la boquilla a varios pies de la superficie. No exceda una presión de 1.4 Mpa (500 psi), ya que destruiría la integridad de la superficie de EIFS con el lavado a presiones más altas. Pueden aplicarse algunas variaciones a estas instrucciones al usar otros limpiadores de marcas patentadas. Siempre lea la etiqueta y siga las instrucciones.
4. Después que la solución limpiadora haya remojado la superficie, enjuague la superficie cuidadosamente con agua limpia y deje que seque.
5. Nunca:
 - a.) Use limpiadores con base de disolvente — por ejemplo: acetona, gasolina, cetonas, aceites minerales, o trementina (aguarrás) — ya que el disolvente puede penetrar el acabado y los materiales de recubrimiento de la base y dañar el panel de aislamiento EPS.
 - b.) Use limpieza a vapor ni otros métodos de limpieza de alta temperatura, porque el panel de aislamiento EPS en el EIFS tiene un límite de temperatura de servicio de aproximadamente 74 °C (165 °F).
 - c.) Restriegue excesivamente ni use cepillos de cerda o con cerda de alambre, dado que este tipo de abrasión puede dañar el acabado EIFS.
 - d.) Use equipo de lavado a presión (en exceso de 3.4 MPa [500 psi]) ni limpieza con chorro de arena, dado que la superficie EIFS puede dañarse con el exceso de presión o abrasión.
 - 6.) Siempre confirme los requisitos normativos locales para la eliminación de las soluciones limpiadoras y el agua de desecho.

Notas:

1. Wind-lock™ Corp., 1055 Leisz's Bridge Road, Leesport, PA 19355
Tel.: 1-800-USA 872-5625
www.wind-lock.com
2. Demand Products, Inc., 1055 Nine North Drive, Alpharetta, GA 30004
Tel.: 1-800-325-7540
www.demandproducts.com