



# Sistema de techado

## Guía del propietario del edificio



IKO es una empresa pionera en la industria mundial de productos para tejados y construcción y se guía por nuestra visión y valores de compartir el conocimiento, la integridad, el pensamiento a largo plazo, el rendimiento, la humildad y la agilidad. En consonancia con estos valores universales, IKO Commercial se complace en ofrecer esta Guía de Mantenimiento a los propietarios de edificios para ayudar a asegurar el rendimiento de su sistema de techado durante el plazo de la garantía.

## CÓMO INFORMAR DE UNA FUGA EN EL TEJADO

(SOLAMENTE GARANTÍAS LIMITADAS DIAMOND SHIELD)

Tan pronto como se sospeche que hay una fuga en el tejado, ponerse en contacto con los Servicios de Garantía de IKO:

- Correo electrónico: [commercialwarranties@iko.com](mailto:commercialwarranties@iko.com).
- Teléfono: **1-800-361-5836**.

Sírvase observar que las sospechas de fugas deben ser reportadas a los Servicios de Garantía de IKO dentro de los 30 días siguientes a su descubrimiento.

Sírvase facilitar la siguiente información cuando se ponga en contacto con IKO:

- Número de garantía limitada Diamond Shield, si se conoce.
- Nombre del propietario del edificio.
- Nombre del edificio y dirección física.
- Nombre, número de teléfono y dirección de correo electrónico de la persona que informa de la fuga.
- Nombre, número de teléfono y dirección de correo electrónico de la persona de contacto in situ.
- Cualquier información necesaria para que su aplicador autorizado por IKO pueda acceder al techo.
- Descripción de la fuga, incluyendo la ubicación interior, y cualquier condición que pueda estar relacionada con las fugas; por ejemplo: se produce la fuga sólo cuando llueve mucho o poco, cuando el viento viene de una determinada dirección, durante determinados rangos de temperatura o a determinadas horas del día. Observar si la fuga se detiene después de cada evento de lluvia o continúa goteando durante días.

Los Servicios de Garantía de IKO se pondrán en contacto con el aplicador aprobado por IKO que instaló su sistema de techado. Su aplicador programará una cita para investigar la fuga y realizar las reparaciones. Por lo general, su aplicador responderá en un plazo de 48 horas tras la notificación de su fuga; Sin embargo, hay ocasiones en las que esto no es posible debido a condiciones meteorológicas desfavorables o de otro tipo. Si su aplicador no puede responder en un plazo de 48 horas, se pueden hacer reparaciones de emergencia, siempre y cuando dichas reparaciones sigan la práctica de techado aceptada.

Retirar cualquier material de sobrecarga (adoquines, tejado verde, paneles solares, etc.) para exponer la membrana para su inspección y posible reparación. Tener en cuenta que, excepto cuando dicha cobertura se haya adquirido como parte de la garantía original, el costo de la eliminación de la sobrecarga no está cubierto por la Garantía limitada Diamond Shield de IKO.

Para informar de una reclamación en virtud de la Garantía Limitada del Material de la Membrana, seguir las indicaciones que figuran en la Sección de Responsabilidades del Propietario, punto 1, de dicha garantía.

## CUIDADO Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE TECHADO

El ejercicio de un cuidado razonable en el mantenimiento de su sistema de techado es necesario para la cobertura continua bajo su Garantía Limitada Diamond Shield de IKO.

## INSPECCIONES DE TEJADOS

Inspeccionar su tejado con regularidad, al menos trimestralmente, y después de cualquier acontecimiento meteorológico importante: viento, granizo, tormenta fuerte, etc. Tener en cuenta que no todas las fugas de humedad se originan en el sistema de techado.

Inspeccionar cuidadosamente las siguientes áreas, y tomar las siguientes medidas apropiadas:

- ✓ Inspeccionar todos los tapajuntas, penetraciones y zonas de drenaje del tejado (desagües interiores, imbornales, canalones, etc.). Los tapajuntas deben ser herméticos y estar sellados a la membrana de la cubierta. Asimismo, las penetraciones no deben estar sueltas ni mostrar indicios de movimiento. Los desagües deben estar despejados y sin obstrucciones de residuos.
- ✓ Inspeccionar todas las impostas, paredes, tapajuntas metálicas, tapas de albardilla, topes de grava y canalones en busca de signos de fugas y/o deterioro. Cualquier material suelto en el tejado debe ser comunicado a su instalador de tejados para que lo repare o lo sustituya.
- ✓ Comprobar todos los anillos de sujeción en los tapajuntas de penetración de las tuberías para asegurarse de que están apretados e intactos.
- ✓ Inspeccionar los selladores en todos los tapajuntas, terminaciones metálicas y bolsas de sellado para asegurarse de que todo el sellador en estos lugares esté en buenas condiciones y cubrir completamente los bordes expuestos de los tapajuntas.
- ✓ Retirar cualquier residuo, vegetación u otra obstrucción de las zonas de drenaje del tejado (desagües interiores, imbornales, canalones, topes de grava, etc.).
- ✓ Cerrar todas las puertas abiertas de las unidades de calefacción, ventilación y aire acondicionado de la azotea o de otras unidades de servicio.
- ✓ Marcar y buscar la reparación inmediata de las claraboyas, luces de día u otras ventanas del tejado que estén rotas.
- ✓ Cerrar todas las ventanas abiertas y buscar la reparación inmediata de todas las ventanas, rejillas o rejillas de ventilación rotas.
- ✓ Buscar cualquier tubería de agua o de condensado de la climatización rota en el techo.

Inspeccionar el interior del edificio en busca de signos de fugas, manchas, decoloración, desconchados o superficies oxidadas en las paredes, el techo y la parte inferior de la cubierta.

## **REGISTRO DE ACCESO Y MANTENIMIENTO DEL TECHO**

Mantener un registro de cualquier mantenimiento de los equipos de la azotea que se realice y mantener un registro continuo de todas las personas que acceden a la azotea, incluyendo la fecha, la hora, el trabajo realizado y cualquier nota relevante relacionada con el sistema de la azotea. Este registro puede ser muy útil para determinar el momento y la causa de cualquier fuga.

## **AGUA ESTANCADA EN EL TECHO**

El agua debe poder escurrirse completamente del tejado en las 48 horas siguientes a un episodio de lluvia. El tejado debe permanecer libre de residuos para que el agua pueda desplazarse fácilmente hacia las zonas de drenaje. Esto también evitará que el agua se estanque en el tejado, lo que puede causar daños estructurales o de otro tipo al edificio.

## **VENTILACIONES DE RESTAURANTES, VENTILACIONES DE PRODUCTOS QUÍMICOS O VENTILACIONES DE OTROS PRODUCTOS EN EL TECHO**

Los materiales efluentes, los productos químicos, los productos de los restaurantes y otros materiales relacionados no deben descargarse o ventilarse directamente sobre la membrana de la cubierta. Ponerse en contacto con los Servicios Técnicos Comerciales de IKO para que le orienten sobre cómo proteger su sistema de tejado de las descargas de ventilación. Normalmente, debe instalarse una lámina de sacrificio sobre la membrana de la cubierta en todos los lugares en los que se ventila algún material sobre la cubierta.

**RESTAURANTES:** Las grasas animales, la grasa y otros vertidos de los restaurantes pueden ser especialmente perjudiciales para los materiales de las cubiertas. Además de una capa protectora de sacrificio sobre la membrana del tejado, los restaurantes también deben mantener un programa de limpieza mensual del tejado para garantizar que estos materiales no dañen el sistema de techado. Consultar la siguiente sección, "LIMPIEZA DE LA MEMBRANA DEL TECHO", para obtener más información.

## LIMPIEZA DE LA MEMBRANA DE SU TEJADO

Las membranas de cubierta TPO suelen limpiarse fácilmente con agua y una escoba grande. Para una limpieza más agresiva, se puede utilizar jabón para vajilla estándar, junto con una agitación suave de una escoba. Nunca deben aplicarse productos químicos agresivos al sistema de techado. Normalmente, las membranas de cubierta TPO deben limpiarse al menos una vez cada dos años para mantener sus propiedades de reflexión solar.

## TRÁFICO A PIE

Las almohadillas para pasarelas sirven de protección esencial contra el tráfico peatonal y aumentarán la vida útil de su sistema de techado. Deben instalarse almohadillas de paso en todos los puntos de acceso al tejado y alrededor de todas las unidades de tejado que puedan utilizarse (HVAC, etc.). Observar también dónde se utilizan los senderos típicos para caminar, o determinar de forma preventiva dónde se utilizarán, e instalar almohadillas adicionales para caminar a lo largo de todas estas zonas. Los trabajadores que realicen el mantenimiento de los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado u otros elementos en el tejado deben recibir instrucciones de caminar únicamente por los caminos indicados por las almohadillas para pasarelas.

## ELEMENTOS DE MANTENIMIENTO DEL TECHO

Los selladores utilizados a lo largo de los bordes de corte de la membrana, en las bolsas de sellado y alrededor de las terminaciones metálicas son elementos de mantenimiento que deben reaplicarse periódicamente. Buscar selladores secos, sueltos o que falten en estas zonas, y ponerse inmediatamente en contacto con su instalador de tejados para que sustituya estos selladores por material similar.

## REPARACIONES TEMPORALES

Cubrir con una lona cualquier zona en la que se sospeche que hay daños o posibles fugas, y ponerse en contacto con su aplicador autorizado de IKO para que realice una inspección de la zona. Salvo en condiciones de emergencia como se indica en la página 2 de esta Guía, no intentar realizar reparaciones temporales en su sistema de techado.

## CAMBIOS EN SU TECHO

Ponerse en contacto con los Servicios Técnicos Comerciales de IKO (la información de contacto se proporciona más abajo) antes de realizar cualquier cambio en el uso del tejado o de añadir algo a su tejado, incluyendo, pero sin limitarse a ello, nuevas penetraciones o bordillos en el tejado, nuevas ventilaciones o descargas en el tejado, la adición de nuevas unidades en el tejado, un sistema de pavimentación o cubierta en el tejado, un tejado vegetal o verde o un conjunto de recogida de energía solar. Si usted no se pone en contacto con IKO y no sigue todos los pasos subsiguientes requeridos por IKO, se podría interrumpir la cobertura de la Garantía Limitada Diamond Shield de IKO.



### IKO COMMERCIAL CONTACTS

IKO Warranty Services:

Canada & U.S.: [commercialwarranties@iko.com](mailto:commercialwarranties@iko.com)

1-800-361-5836.

IKO Commercial Technical Services:

Canada: [ikotechcanada@iko.com](mailto:ikotechcanada@iko.com)

U.S.: [ikotechusa@iko.com](mailto:ikotechusa@iko.com)

[www.iko.com/comm/sp](http://www.iko.com/comm/sp)

The information on this sheet is based on data considered to be true and accurate based on periodic internal testing and production measurements at time of manufacture. The information is offered solely for the user's consideration, investigation and verification. Nothing contained herein constitutes or represents a warranty or guarantee for which the manufacturer can be held legally responsible.