



Adventist Risk  
Management, Inc.

# PREVENCIÓN DE PÉRDIDAS POR DAÑOS POR AGUA

Dos son las causas principales de las reclamaciones por pérdidas por daños por agua. Una causa es incidentes provocados por la naturaleza o el clima (como por ejemplo: lluvias torrenciales, inundaciones o temperaturas congelantes); la otra causa es prácticas de mantenimiento deficientes.

Aunque no podemos evitar que ocurran tormentas u otros desastres naturales, podemos prepararnos antes de que sucedan y minimizar las pérdidas potenciales mediante diversos métodos de prevención de pérdidas.

Las pérdidas por agua se pueden reducir mediante el establecimiento de programas eficaces de mantenimiento preventivo para el cuidado de los edificios y los equipos, la inspección por posibles problemas, y la reparación de fugas o goteras y de áreas deterioradas o dañadas antes de que se conviertan en problemas de mayor envergadura. A continuación presentamos algunos consejos sobre cómo evitar daños por agua por estas causas.

## Consejos Preventivos

### PARA ANTES DEL INVIERNO

#### PREPARE SU EDIFICIO PARA EL INVIERNO

- Revise todos los canalones y bajantes. Cerciñese de que estén limpios y debidamente contruidos para que la nieve y el hielo derretidos drenen y bajen del edificio, sin atascarse ni provocar daños.
- Revise y despeje los drenajes de los techos planos, los cuales pueden estar atascados por hojas caídas en el otoño.
- Revise el estado de los techos por si sus materiales muestran deterioro.
- Si vive en zonas propensas a vientos muy fuertes, hay varios productos que puede conseguir para proteger de la lluvia impulsada por el viento los bordes de los techos, las claraboyas, los respiraderos, las chimeneas y las limahoyas.
- Un gran porcentaje de los daños por agua provienen de tuberías rotas debido a temperaturas de congelación. Es necesario mantener los edificios cálidos. Hay maneras de conseguir mantener una zona de temperatura segura, mientras que a la vez se reducen los gatos de agua, gas y electricidad.
  - Las ventanas y puertas expuestas a corrientes de aire y las hendiduras o grietas en las juntas de construcción pueden rápidamente dejar escapar el calor interior del edificio. Hay numerosos productos, desde selladores de calafateo a sellos y molduras de caucho para mantener el frío afuera y el calor dentro del edificio.



- Use calafateo para sellar debajo del alféizar de las ventanas y en otras juntas (como las que se encuentran alrededor de las chimeneas y donde las tuberías entran en los edificios).
  - Inspeccione las ventanas y las puertas por posibles corrientes de aire, sellos dañados y/o materiales de acristalamiento resquebrajados, rotos o secos, y reemplácelos según sea necesario.
  - Reemplace las ventanas rotas.
  - Use aislamiento adicional soplado o en rollo para los áticos, pero no cubra las cajas de conexiones eléctricas que sobresalgan en los áticos. Además, mantenga el aislamiento a tres pulgadas o más de las luminarias empotradas o de otras fuentes de calor. Una caja rígida de metal de cuatro lados (de cuatro pulgadas por cuatro cada lado) puede ayudarlo a mantener esta distancia y puede sostener el aislamiento.
- Si las tuberías de suministro de agua o de drenaje deben correr a través de espacios sin calefacción suficiente (como alacenas, roperos, esquinas y zonas contra paredes exteriores), protéjalas con cintas térmicas o aíslelas con cintas aislantes especialmente preparadas para este fin.
  - No comprima el aislamiento de las tuberías, pues perderá mucho de su cualidad aisladora. Afíjelo en su sitio con cinta para conductos.
  - Asegúrese de que las tuberías en los áticos, afuera y en otras áreas sin calefacción también queden protegidas. Un plomero contratista puede asistirle en lo que respecta a la determinación de las medidas necesarias para proporcionar el aislamiento adecuado a esas tuberías.
  - Si hay válvulas de cierre para los grifos exteriores, ciérrelas.
  - Mantenga las instalaciones con calefacción suficiente para evitar la congelación de las tuberías del interior del edificio. La mayoría de las fuentes indican que se debe dejar la calefacción encendida a no menos de 55oF (12,78oC). Si usted sabe que el aislamiento en su edificio es deficiente, que el aire frío entra por las ventanas y que tiene áreas que no se calientan como otras, ajuste el termostato a una temperatura más elevada.
  - De ser necesario, mantenga abiertas las puertas de los armarios y de los cuartos para facilitar la distribución uniforme del calor.
  - En algunos casos, como último recurso, puede que sea necesario dejar correr el agua fría continuamente. Si tal es el caso, se recomienda que el chorro de agua sea de un grosor ligeramente menor que el ancho de un lápiz.

## PREPARE EL EXTERIOR

- Desconecte las mangueras de jardín de los grifos exteriores. El agua de la manguera se puede congelar y expandir y, en consecuencia, causar que los grifos y las tuberías conectadas dentro de la casa se congelen y se rompan.

## EDIFICIOS DESOCUPADOS

- Si un edificio desocupado tiene un reventón en la tubería y este no se detecta, pueden ocurrir daños de consideración. Durante la temporada de frío, aunque mantenga la calefacción mínimamente encendida, habitúese a inspeccionar los edificios desocupados una vez al día o (si le es posible) aún con más frecuencia.
- Si va a dejar desocupado un edificio por un largo período de tiempo, considere cortar el agua y drenar las líneas abriendo las válvulas en

los puntos más altos y más bajos. Puede que este método también requiera soplar aire a través de las tuberías a fin de expulsar el agua de los puntos bajos.

## EQUIPO

- La conservación del calor en los edificios exige el buen mantenimiento de sus respectivos equipos de calefacción. Antes de la llegada de la primera ola de frío, haga que un contratista autorizado calificado inspeccione y arregle lo que haga falta en el sistema de calefacción. Los especialistas en calefacción saben qué deben buscar y qué podría convertirse en un serio problema.

## MANTENIMIENTO PREVENTIVO

### PREPARE PROGRAMAS DE PREVISIÓN Y MANTENIMIENTO

- Prepare programas de inspección y mantenimiento para edificios y equipos.
- Periódicamente, a lo largo del año, revise el estado de los techos, las paredes que dan hacia los canalones y los demás elementos estructurales exteriores, y repare todo lo que haya que reparar antes de que ocurran daños de mayores proporciones.
- Observe si hay señales de daños por agua en el interior del edificio, como por ejemplo: gotas en el cielorraso o manchas en las paredes, filtración de agua por alrededor de las ventanas, u otras marcas por el estilo.
- Revise las cocinas por si presentan señales de fugas en las tuberías de suministro o de drenaje, debajo de los fregaderos.
- Revise los baños por si presentan fugas en los lavabos e inodoros.
- Si su edificio tiene un sistema de rociadores, revise las tuberías por si presentan fugas, y mantenga los rociadores en conformidad con los estándares recomendados por la National Fire Protection Association (Asociación Nacional de Protección contra Incendios) y otros estándares.
- Asegúrese de que el sistema de rociadores de su edificio tenga una alarma de inundación que alerte a la compañía de alarma central si el rociador se activa.
- Asegúrese de que las paredes del sótano estén adecuadamente selladas.
- Revise las bombas de sumideros para cerciorarse de su adecuado funcionamiento.

## TODO ESTO REPRESENTA LA DIFERENCIA

Cada medida aquí indicada puede marcar una diferencia en lo que respecta a los esfuerzos para reducir las pérdidas por daños por agua. Considere detenidamente el programa de mantenimiento preventivo de su institución y ponga en su lugar todo lo que falte.

Revise el estado de su edificio antes de que ocurran acontecimientos climáticos extremos, y prepárese para tomar las medidas necesarias, a fin de evitar los daños por agua a sus instalaciones y el devastador efecto que tales daños podrían tener en sus operaciones y en su misión.

### INFORME SU RECLAMO DE INMEDIATO

1.888.951.4276 • [CLAIMS@ADVENTISTRISK.ORG](mailto:CLAIMS@ADVENTISTRISK.ORG)

### MANTÉNGASE INFORMADO

[ADVENTISTRISK.ORG/SOLUTIONS](http://ADVENTISTRISK.ORG/SOLUTIONS)

ESTE MATERIAL CONTIENE INFORMACIÓN GENERAL BASADA EN HECHOS, Y BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA DEBE CONSIDERARSE ASESORAMIENTO LEGAL REFERIDO A UN ASUNTO O TEMA EN PARTICULAR. POR FAVOR, CONSULTE A UN ABOGADO DE SU LOCALIDAD SI DESEA SABER CÓMO SE TRATA EN SU JURISDICCIÓN CUALQUIER CIRCUNSTANCIA ESPECÍFICA QUE USTED DEBA RESOLVER.



Adventist Risk Management®, Inc. © 2013