

Escape de agua y otros fluidos

Versión: 1,5

Fecha: 24 de octubre de 2024

Las reclamaciones por fugas de agua y fluidos son la mayor frecuencia de incidentes de Aviva, y representan alrededor de un tercio de todas las reclamaciones por valor.

Los propietarios deben ser conscientes de los riesgos derivados del escape de agua en sus locales y los daños que esto puede causar.



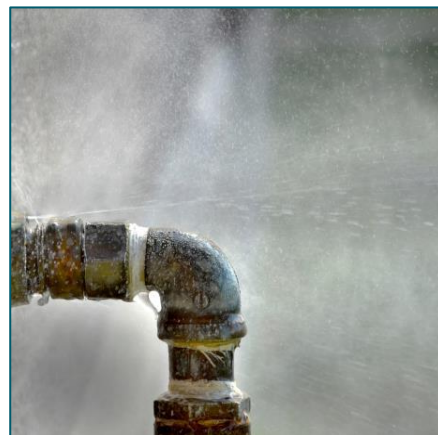
Escape de agua y otros fluidos



Introducción

La Asociación de Aseguradores Británicos ([ABI](#)) estima que en el Reino Unido sus empresas miembros pagan alrededor de 1,8m libras esterlinas por día por reclamaciones relacionadas con la fuga de agua en propiedades domésticas.

Comprender y evaluar la exposición a fugas y daños de agua y fluidos, y aplicar medidas para ayudar a reducir el riesgo, es tan importante como una evaluación del riesgo de incendio. Reducir el riesgo de daños a la propiedad (edificios, accesorios, accesorios y mobiliario, equipo, maquinaria, etc.) servicios públicos, sistemas DE TI, etc.) pueden ayudar a evitar costos no asegurados, interrupción de un negocio y mayores costos de seguro.



¿Qué propiedades son más susceptibles?

Cualquier edificio que contenga plomería, sistemas de residuos, sistemas de calefacción y refrigeración e instalaciones de agua fija puede sufrir daños por escape de agua. Estos tipos de propiedades se consideran particularmente susceptibles:

- Propiedades comerciales que cuentan con zonas sensibles como suites, salas de control, lavaderos, elevadores eléctricos, etc.
- Hoteles
- Pisos residenciales
- Alojamiento para estudiantes y casas en ocupación múltiple (HMO)
- Propiedades desocupadas
- Casas particulares y segundas residencias, incluyendo alquileres vacacionales
- Propiedades o instalaciones más antiguas, es decir, mayores de 20 años

Factores que pueden aumentar el riesgo

En los últimos años, ha habido un aumento en la complejidad y el uso de los electrodomésticos, especialmente en propiedades residenciales:

- Instalación de baños adicionales
- Ampliación de los sistemas de calefacción central
- Instalación de lavavajillas, lavadoras y nevera/congeladores de estilo americano con máquinas de hielo
- Sistemas de calefacción por suelo radiante
- Sistemas de calefacción y refrigeración

Los cambios en las prácticas de construcción y los factores ambientales también han llevado al uso de tuberías de plástico, que presentan uniones y accesorios de compresión y ajuste a presión en lugar de uniones soldadas. Estos tipos de juntas y accesorios son particularmente propensos a fallas si no se han instalado correctamente o pueden moverse.

Identificación de posibles fugas o fuentes de fluidos

Esta es la primera parte de la comprensión del riesgo y debe formar parte de una evaluación formal del riesgo. Las fugas y los daños derivados del escape de agua o fluido pueden ocurrir de varias fuentes:

Tuberías portadoras de agua

- Fallo de las tuberías debido a la corrosión o congelación, especialmente si la congelación es seguida de un deshielo rápido
- Fallo de conexiones a WC, válvulas de aislamiento, grifos y duchas, incluidos los sistemas de residuos
- Falla de la tubería de calefacción central o de los radiadores debido a un mantenimiento deficiente, incluida la falta de instalación de inhibidores de corrosión
- Daño físico que conduce a fallas de los sistemas de tuberías
- Tuberías expuestas dañadas por el impacto de vehículos, como carretillas elevadoras
- Las tuberías ocultas detrás de los paneles de pared y dentro del yeso o en pisos de concreto pueden dañarse con clavos o tornillos
- Daños a la tubería de calefacción por suelo radiante o falla de la tubería. Tales fugas pueden ser difíciles de rastrear y reparar
- Fallo de los soportes de tuberías debido a una instalación defectuosa o a una provisión inadecuada de soportes, lo que lleva al colapso de las tuberías o a la presión sobre las juntas causando fallas
- Las tuberías se pueden utilizar para fines para los que no fue diseñado, como colgar prendas, que pueden conducir al colapso
- Fuga debido a falla de la articulación en tuberías de cobre. Estas juntas requieren una instalación especializada y son menos susceptibles a las fluctuaciones de presión
- Corrosión de tuberías de cobre por exposición al concreto alcalino
- Fugas debido a fallas de juntas en tuberías de plástico. Estas juntas y accesorios pueden ser instalados por mano de obra no calificada, pero son más propensos a fallas debido a fluctuaciones en la presión del agua, impacto o movimiento si no se instalan correctamente
- Fallo debido a la unión de materiales incompatibles, como plomo, cobre o plástico, sin el uso de accesorios correctos

Otras fuentes nacionales

- Electrodomésticos como lavavajillas, lavadoras, máquinas de hielo y bebidas
- Calentadores de agua caliente y cilindros de agua caliente
- Baños y duchas mal sellados. Las fugas tienden a ocurrir durante un período prolongado
- Desbordamiento de lavabos y baños mientras se deja desatendido
- Almacenamiento de agua desbordante o tanques de expansión. Estos pueden ser el resultado de las válvulas de flotador pegadas o congeladas, o de la falla del tanque
- Tuberías de desbordamiento no instaladas o colocadas correctamente – cualquier agua descargada no se está moviendo lejos y fuera del edificio
- Los drenajes subterráneos bloqueados o sobrecargados, por ejemplo, por fuertes lluvias, pueden dar lugar a:
 - Retroceso en el edificio
 - Exceso de flujo de desagües internos, incluida el agua sucia
- Los drenajes de techo bloqueados o sobrecargados, por ejemplo, por fuertes lluvias, pueden dar lugar a:
 - Entrada en el edificio en destellos o aleros, etc.
 - Problemas sostenidos de humedad o condensación
- Fuentes de agua a presión en edificios de gran altura: Los sistemas de agua en edificios de gran altura a menudo necesitan ser presurizados para bombear agua a los tanques de retención a alto nivel, y el fallo de las tuberías o accesorios dentro del sistema puede resultar en una descarga de agua a gran escala

Sistemas de Drenaje de Condensado de la Unidad de Aire Acondicionado

- La planta de aire acondicionado se puede ubicar dentro de los pisos altos de un edificio, con selladores instalados en los pisos inferiores. Esto puede fallar y por lo tanto debe ser inspeccionado y mantenido regularmente
- Las unidades de aire acondicionado también deben mantenerse regularmente y deben drenarse cuando ya no se utilizan
- Las unidades de aire acondicionado instaladas en áreas de alto riesgo, como TI, salas de control, etc. deben instalarse para garantizar que el agua condensada no se encuentre sobre ningún equipo y se dirija lejos de las áreas críticas

Fugas de sistemas de aspersión

Esto es relativamente raro cuando los sistemas se diseñan, instalan y mantienen correctamente. Al igual que con todos los sistemas de tuberías llenos de agua, se debe tener cuidado de garantizar que la calefacción y otras medidas, como el calentamiento de trazas y el rezago, estén en buen estado y funcionen según lo diseñado.

Condensación o humedad

Esto puede causar tantos problemas como una tubería con fugas o un accesorio fallido. Como parte de la evaluación del riesgo, debe prestarse atención a esta exposición. El movimiento del aire, las superficies frías (por ejemplo, paredes, ventanas, etc.) y la humedad dentro de los edificios deben ser cuidadosamente considerados.

Prevención y Control

Hay varias precauciones que se pueden tomar para reducir el riesgo de escape de agua o fluido, y para limitar el alcance del daño en caso de fuga:

Protección de la infraestructura

- Establecer regímenes adecuados para asegurar que todos los servicios de agua/fluidos sean inspeccionados y mantenidos. Todos los defectos identificados deben evaluarse y rectificarse lo antes posible
- Asegúrese de que la válvula de parada de la red de agua entrante principal, todas las válvulas de aislamiento / llave de parada interna y las válvulas de la línea de drenaje son:
 - Fácilmente accesible
 - Claramente etiquetado
 - Regularmente ejercitado y mantenido para asegurar que funcionan correctamente
 - Todos los ocupantes de un edificio, y los contratistas de mantenimiento deben ser conscientes de su ubicación, incluyendo cualquier válvula de aislamiento a los pisos superiores o dentro de las áreas arrendadas
- Asegúrese de que cualquier tubo de cobre incrustado en concreto esté equipado con mangas protegidas para evitar la corrosión

Protección de invierno y clima frío

- Los controles previos al invierno deben llevarse a cabo a tiempo para permitir que se realicen los trabajos necesarios antes del inicio del clima frío o el invierno. Esto debe tener en cuenta las épocas del año que tradicionalmente tienen clima frío
- Garantizar que las tuberías expuestas dentro de edificios y áreas sin calefacción, áreas de loft y exteriores estén adecuadamente protegidas contra las temperaturas frías; debe prestarse atención al potencial de “enfriamiento del viento”. El calentamiento de trazas eléctricas y/o el revestimiento deben instalarse para las tuberías expuestas

- El calor adecuado (temperatura mínima de 5°C) debe mantenerse durante el clima frío. Considere dejar las escotillas de loft abiertas para proporcionar una ventilación adecuada
- Tenga cuidado con el riesgo de que se forme hielo en las canaletas, lo que puede evitar la salida de agua y provocar la entrada de agua en las áreas de loft o edificios en los aleros

- Asegúrese de que las tuberías de aspersión, las válvulas y los tanques de almacenamiento de agua, etc. estén adecuadamente protegidos contra la congelación. Se debe solicitar a los contratistas de rociadores que inspeccionen el aislamiento y el calentamiento de trazas antes del inicio del invierno y se tomen las precauciones apropiadas – consulte la Norma de Prevención de Pérdidas de Aviva titulada *Sistemas de rociadores – Precauciones de invierno*

Controles operacionales

- Evite desechar el aceite y las grasas en los desagües, lo que puede provocar obstrucciones y limpiar las trampas de grasa regularmente
- Asegúrese de que no haya tuberías de condensado de aire acondicionado dentro de áreas de alto riesgo, como bandas eléctricas o salas de TI
- Asegúrese, cuando sea posible, de que todos los elevadores eléctricos y mecánicos se mantengan separados para evitar daños en el equipo eléctrico en caso de fuga
- Evite colocar equipos de alto riesgo, como salas de TI, salas eléctricas, etc. en sótanos o áreas bajas, siempre que sea posible
- Evite colocar equipos de alto riesgo debajo de redes de transporte de fluidos o tanques de almacenamiento
- Asegúrese de que todo el equipo eléctrico, y cualquier mercancía almacenada que sea susceptible a la entrada de agua, se eleve por lo menos a 100 mm del piso

Períodos desocupados

- Instale la detección de flujo de agua
- Aislar el equipo
- Drenar los sistemas
- Documentar las inspecciones del sitio

Si se planea un período prolongado de desocupación, notifique a Aviva o a su intermediario de seguros para obtener asesoramiento específico sobre esta exposición.

Dispositivos automáticos de detección de fugas

- Considere instalar la detección de flujo de agua, la detección de fugas y las válvulas de aislamiento asociadas. Estos pueden utilizarse para aislar el suministro en caso de que se detecte un flujo prolongado, en la activación de cinta o sensores de detección de fugas de agua, o siempre que el edificio quede desocupado
- Se puede proporcionar monitoreo remoto del equipo y se recomienda encarecidamente
- También se debe considerar la detección de fugas en áreas de alto riesgo, o muy cerca de ellas, como armarios eléctricos, salas de TI, áreas con equipos sensibles y otras ubicaciones críticas para el negocio

Controles de gestión

Los controles de gestión adecuados ayudarán a reducir el riesgo de escape de agua y limitar el alcance de cualquier daño. Entre ellas cabe mencionar:

- Dibujos del sistema(s) fácilmente disponibles y accesibles, detallando:
 - Agua, fluidos, tuberías de residuos, redes y distribución del edificio
 - Válvula de parada de la red de agua entrante principal y válvulas de aislamiento / llave de parada interna que suministran agua / fluido a varias partes del edificio
 - Líneas de drenaje y válvulas de aislamiento de línea de drenaje
- Proporcionar a los inquilinos, agentes administradores, contratistas de mantenimiento y cualquier contratista que trabaje en el sitio con los detalles del Plan de Emergencia del sitio, la distribución de la red de agua / tuberías del edificio, incluyendo ubicaciones de válvulas de aislamiento y detalles de contacto para el personal de emergencia / contratistas que pueden responder a cualquier incidente
- Proporcionar a los inquilinos, agentes gerentes y personal con una lista de plomeros, ingenieros de calefacción y electricistas de buena reputación adecuados que pueden ser llamados para llevar a cabo el trabajo según sea necesario
- Supervisar y aprobar cualquier obra realizada por contratistas dentro de las áreas arrendadas para asegurar que cumplan con el estándar requerido de mano de obra y cumplan con todas las regulaciones necesarias, tales como el Reglamento de Suministro de Agua (Accesorios de Agua) de 1999. Se puede obtener asesoramiento adicional en el Sistema de Asesoramiento sobre Regulaciones del Agua ([WRAS](#)). Garantizar que todos los contratistas sean miembros de un organismo profesional reconocido, como el Instituto Colegiado de Ingeniería de Plomería y Calefacción ([CIPHE](#)) o la Institución Colegiada de Ingenieros de Servicios de Edificación ([CIBSE](#))
- Cumplimiento de la norma BS EN 806 PTS. 1-5 «Especificaciones para instalaciones en el interior de edificios que transportan agua para consumo humano» y BS 8558: 2015 «Guía para el diseño, instalación, ensayo y mantenimiento de servicios de abastecimiento de agua para uso doméstico en edificios y sus cortilagos: Orientación complementaria a la norma BS EN 806»

Respuesta de Emergencia a Escape de Agua

Cuando sea seguro hacerlo, se recomiendan las siguientes medidas:

- Apague el suministro de agua al edificio o parte(s) del edificio que están involucrados
- Póngase en contacto con los contratistas de emergencia que puedan responder al incidente
- Aísle el suministro eléctrico a las áreas afectadas, pero no toque ningún equipo eléctrico que se haya mojado
- Apague los sistemas de calefacción y agua caliente
- Drene los sistemas que retienen el agua, incluidos los tanques de almacenamiento, a lugares seguros
- Alertar a los ocupantes de áreas/propiedades vecinas si pueden verse afectados, especialmente aquellos en pisos inferiores
- Si el agua comienza a filtrarse a través del techo, coloque un cubo debajo de la fuga y, si es necesario y solo si es seguro hacerlo, perfora cualquier área que contenga agua con un mango de escoba o similar para liberar el agua para evitar que el techo se derrumbe
- Si las tuberías se han congelado, descongela lentamente con botellas de agua caliente o sopladores de aire caliente. No use llamas desnudas, como sopletes. Las puertas y escotillas de loft deben dejarse abiertas para permitir que el aire caliente circule a los pisos superiores y dentro de las áreas de loft
- Si es necesario, mueva cualquier elemento de alto riesgo que pueda verse afectado a un área segura
- Notifique a su propietario, agente administrador o cualquier otra persona que sea responsable del edificio
- Notifique a Aviva o a su intermediario de seguros lo antes posible

Lista de comprobación

En el Apéndice 1 se presenta una lista de verificación genérica de escape de agua y fugas de fluidos que se puede adaptar a su propia organización.

Soluciones de socios especializados

Aviva Risk Management Solutions puede ofrecer acceso a una amplia gama de productos y servicios de gestión de riesgos a tarifas preferenciales a través de nuestra red de socios especializados.

Para más información, por favor visite:

[Aviva Soluciones de Gestión de Riesgos – Socios Especialistas](#)

Fuentes y enlaces útiles

- Daños por Agua – Guía de Soluciones de Gestión de Riesgos de Aviva para Clientes Comerciales

Información adicional

Los estándares relevantes de prevención de pérdidas incluyen:

- Escape de agua en sitios de construcción

Para obtener más información, visite [Aviva Risk Management Solutions](#) o hable con uno de nuestros asesores.

Envíenos un correo electrónico a riskadvice@aviva.com o llame al 0345 366 6666.*

*Las llamadas pueden ser grabadas y/o monitoreadas para nuestra protección conjunta.

Apéndice 1: Escape de agua y fugas de fluidos – Lista de verificación de protección de propiedades



Ubicación	
Fecha	
Completado por (nombre y firma)	

	Escape de agua y fuga de fluidos	Y/N	Observaciones
1.	¿Se considera que sus instalaciones son particularmente susceptibles a la fuga de agua? Ejemplos de tal exposición incluyen: • Propiedades comerciales que cuentan con zonas sensibles como suites, salas de control, lavaderos y zonas de elevación eléctrica, etc. • Hoteles • Pisos residenciales • Alojamiento para estudiantes y casas en ocupación múltiple (HMO) • Propiedades desocupadas • Casa privada y segundas residencias, incluyendo alquileres vacacionales		
2.	¿Su local/instalación tiene más de 20 años?		
3.	Haga que sus instalaciones formen un desarrollo de gran altura, es decir, más de 10 pisos ¿en altura por encima del nivel del suelo, con suministros de agua aumentados?		
4.	En su caso, se realizará todo el trabajo de conformidad con el Requisitos del Reglamento de Abastecimiento de Agua (Accesorios de Agua) 1999, y es todo el trabajo realizado por personas que son miembros de a Órgano profesional reconocido, como el Chartered Institute De la ingeniería de fontanería y calefacción (CIPHE) o el Colegio ¿Institución de Ingenieros de Servicios de Edificación (CIBSE)?		

	Escape de agua y fuga de fluidos Contd.	Y/N	Observaciones
5.	¿Se ha completado una evaluación formal de riesgos basada en fluidos/agua para el edificio/proyecto? ¿Existen planes para revisar formalmente esto a medida que cambie el edificio/proyecto? Hace esta evaluación: • ¿Incluye revisar físicamente la construcción? • Considere lo que sucedería si se produjera una fuga/liberación? • ¿Considerar el suministro y los residuos? • Considere las condiciones relacionadas con el clima, tales como: ○ ¿Lluvia fuerte? ○ ¿Inundaciones? ○ ¿La acumulación de agua subterránea? ○ ¿Vientos altos o fríos? ○ ¿Temperaturas bajo cero? ○ ¿Acumulaciones de nieve y hielo?		
6.	Se han identificado todas las áreas de alto riesgo o críticas para el negocio velar por que se adopten medidas adecuadas para reducir el riesgo de a. Incidente grave, por ejemplo armarios de elevación, salas de TI, áreas con sensibles ¿equipo y otras ubicaciones críticas para el negocio?		
7.	¿Hay servicios de agua dentro o por encima de las habitaciones de vivienda ¿equipo de alto valor o crítico, como salas de computación?		
8.	Son dibujos del sistema que detallan la red de agua / tuberías disposición del edificio, válvula de parada de la red de agua entrante principal y válvulas de cock de parada interna disponibles para la gestión del edificio ¿equipo/ocupantes (donde sea aplicable)?		
9.	Son la principal válvula de parada de la red de agua entrante y las válvulas de aislamiento / llave de parada interna: • Fácilmente accesible? • ¿Claramente etiquetado? • ¿Se ejercita y mantiene regularmente para garantizar que funcionan correctamente?		

10.	¿Existe un Plan de Emergencia que proporcione detalles de todos números de contacto de emergencia en caso de escape de agua, incluyendo números de contacto para residentes y gestión ¿agentes/contratistas que proporcionan llamadas de 24 horas?		
-----	--	--	--

	Escape de agua y fuga de fluidos Contd.	Y/N	Observaciones
11.	¿Hay alguna área dentro de sus instalaciones que sean cualquiera de ellas desocupado o no visitado regularmente, es decir, todos los días?		
12.	¿Hay algún cambio planeado en el diseño del llenado de agua ¿sistema de tuberías?		
13.	¿Está instalado un sistema de detección de fugas? En caso afirmativo: • ¿Dónde? • ¿Está basado en el riesgo? • ¿En áreas críticas o sensibles?		
14.	¿Su sistema de tuberías lleno de agua comprende accesorios de ¿cobre, plástico o plomo? En caso afirmativo, qué medidas se han adoptado para garantizar la compatibilidad ¿entre materiales disímiles?		
15.	¿Existen restricciones en el uso de conectores push-fit? Si no, son: • ¿Sus ubicaciones conocidas? • ¿Se ajustaron correctamente? • ¿Inspeccionaron independientemente?		
16.	¿Existe un programa regular y planificado de inspección y ¿mantenimiento de los servicios de agua?		
17.	¿La propiedad tiene equipo de aire acondicionado instalado eso ¿contiene líquido? En caso afirmativo, se han adoptado medidas adecuadas para evitar la fuga ¿refrigerante o condensado?		
18.	¿Hay un sistema de agua potenciada/presurizada en el edificio eso continuaría bombeando agua si se produjera una fuga aguas abajo ¿la bomba de refuerzo?		
19.	¿Hay actualmente algún signo de escape de agua, incluyendo áreas debajo de baños, lavadoras y electrodomésticos donde accesible, por ejemplo, decoloración, marcas de óxido, crecimiento de moho, humedad, condensación, etc.		

	En caso afirmativo, ¿podría esto tener un impacto en el edificio o en el contenido?		
--	---	--	--

	Escape de agua y fuga de fluidos Contd.	Y/N	Observaciones
20.	¿Están segregados los elevadores de servicio para la electricidad y el agua?		
21.	¿Hay algún sistema de gestión para evitar el escape de ¿incidentes de agua que ocurren mientras los contratistas están en el sitio?		
22.	Se toman todas las precauciones necesarias mientras que las propiedades son desocupado, como el aislamiento y/o el drenaje de los suministros de agua, sistemas llenos de fluidos, etc.		
23.	¿Tiene calefacción por suelo radiante y, si es así, son medidas necesarias en su lugar para evitar fugas, como la provisión de planos de sitio que muestran ¿ubicación de tuberías y suministro de válvulas de aislamiento?		
24.	¿Hay algún sistema adicional en el sitio que pueda contener líquidos, tales como sistemas de extinción de incendios o fuentes de energía renovables, y son riesgos de escape de agua asociados a este equipo ¿controlado?		
25.	Dentro de locales comerciales, hay alguna área del edificio que no son accesibles o vacantes durante largos períodos de tiempo, por ejemplo ¿apartamentos residenciales vacantes o zonas comerciales?		
26.	¿Hay provisión de calefacción adecuada dentro de sus instalaciones a Mantenga la temperatura por encima de 5°C en todo momento, o sea todo agua servicios dentro de áreas que pueden ser susceptibles de congelación rezagadas o rastro calentado?		
27.	¿Hay alguna tubería llena de agua instalada externamente? Si es así, ¿es apropiadamente trace calentado o rezagado y convenientemente protegido contra daños de impacto?		

28.	Observaciones adicionales:
-----	----------------------------

Tenga en cuenta que el original de este documento y cualquier otro documento de Aviva fue escrito en inglés pero ha sido traducido utilizando un servicio de terceros, no se da ninguna garantía en cuanto a la exactitud de la traducción. Aviva no tiene ninguna responsabilidad frente a usted o terceros como resultado de que nosotros proporcionemos una copia traducida discrecional de cualquier documento. La versión en inglés de cualquier informe, descargo de responsabilidad, comunicación o política emitida por Aviva prevalecerá en caso de cualquier disputa. Todos los demás documentos o avisos proporcionados bajo o en relación con este informe, ya sea a nosotros o a usted, deberán estar en inglés.

Tenga en cuenta

Este documento contiene información general y orientación solamente y puede ser reemplazado y/o sujeto a enmiendas sin previo aviso. Aviva no tiene ninguna responsabilidad frente a terceros que surjan de las comunicaciones de ARM (incluidas las Normas de Prevención de Pérdidas), y ningún tercero se basará en ellas. Aparte de la responsabilidad que no puede ser excluida por la ley, Aviva no será responsable ante ninguna persona por pérdidas o daños indirectos, especiales, consecuentes o de otro tipo que surjan del acceso, uso o confianza en cualquier cosa contenida en las comunicaciones de ARM. Es posible que el documento no cubra todos los riesgos, exposiciones o peligros que puedan surgir y Aviva recomienda que obtenga asesoramiento específico relevante para las circunstancias.

24 de octubre de 2024

Versión 1,5

ARMSGI3052025

Aviva Insurance Limited, registrada en Escocia con el número SC002116. Domicilio social: Pitheavlis, Perth PH2 0NH.

Autorizado por la Autoridad de Regulación Prudencial y regulado por la Autoridad de Conducta Financiera y la Autoridad de Regulación Prudencial