

Escape de Agua – Instalación y Mantenimiento

Versión: 1,1

Fecha: 24 de octubre de 2024

Las reclamaciones de escape de agua son los incidentes de mayor frecuencia de Aviva, que representan alrededor de un tercio de todas las reclamaciones por valor.

Los fontaneros e ingenieros de calefacción deben ser conscientes de los riesgos derivados de su trabajo en locales de terceros y los daños que esto puede causar.



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, así como aplicar medidas para ayudar a reducir el riesgo, es esencial para reducir el riesgo de daños a la propiedad (edificios, accesorios, accesorios y mobiliario, equipos, maquinaria, etc.). utilidades, sistemas INFORMÁTICOS, etc.). Reducir la frecuencia y la gravedad de las reclamaciones por escape de agua puede ayudar a evitar pérdidas sin seguro, mejorar la reputación de su negocio y administrar los costos de seguro.



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

Gestión de los Riesgos de Escape del Agua

La gestión eficaz de los riesgos de escape de agua requiere:

- Reconocer cuáles son los factores de riesgo potenciales
- Establecer controles adecuados para mitigar los riesgos
- Asegurarse de que los controles se apliquen en su totalidad (incluyendo asegurarse de que tiene evidencia para poder demostrar que se han aplicado)

¿Cuáles son los factores de riesgo más comunes?

Esta es la primera parte de la comprensión del riesgo y debe formar parte de una evaluación de cualquier trabajo que se esté realizando:

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 uso de inhibidores de corrosión
- Daños físicos, tales como tuberías ocultas detrás de paneles de pared, debajo de las tablas del suelo y dentro del yeso dañado por clavos o tornillos
- Daños a los sistemas de calefacción por suelo radiante o falla de tuberías.

- 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 fallo
- 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

- 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 gradualmente durante un período prolongado
- 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 – el agua no puede alejarse y salir del edificio
- Los drenajes bloqueados o sobrecargados, por ejemplo, como resultado de 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

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

- Antes de comenzar a trabajar, 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
- Asegúrese de que cualquier tubo de cobre incrustado en concreto esté equipado con mangas protectoras para evitar la corrosión

Protección de invierno y clima frío

- Asegúrese de que las tuberías expuestas dentro de edificios y áreas sin calefacción, áreas de loft y el exterior estén adecuadamente protegidos contra las temperaturas frías

Controles operacionales

- 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 tuberías o tanques de almacenamiento por encima de equipos de alto riesgo, como TI y otros equipos eléctricos/electrónicos
- Asegúrese de tener materiales absorbentes adecuados y/o un vac húmedo adecuado disponible para que, si hay una fuga, tenga el equipo necesario para minimizar la propagación y eliminar cualquier derrame con el mínimo de daños.
- Asegúrese de que todos los sistemas se prueben de acuerdo con las Regulaciones de Abastecimiento de Agua (Accesorios de Agua) de 1999 y de que se mantengan los registros apropiados.
- Asegúrese de que todos los empleados estén calificados para al menos NVQ2 y que no se les permita trabajar sin supervisión a menos que hayan alcanzado NVQ3.

Controles específicos para el uso de sistemas de plástico Push-Fit

- No utilice en cromo o tubo de acero inoxidable.
- No ponga ninguna cinta adhesiva en las tuberías.
- No ponga pintura de celulosa o espuma expansiva en la tubería.
- No utilice nada en un accesorio para lubricar el zócalo, aparte del spray de silicona aprobado por WRAS.
- No lo use en una caldera de combustible sólido alimentada por gravedad. (La temperatura no está controlada)
- No lo use en un sistema de agua caliente sanitaria de circulación secundaria.
- No mezcle y combine sistemas de diferentes fabricantes, los espesores de pared pueden diferir y esto puede afectar a la eficacia de cualquier sello. Cuando no haya alternativa (por ejemplo, reparaciones o extensiones en un sistema donde los tubos/accesorios originales ya no estén disponibles), asegúrese de que se utilizan los manguitos de soporte correctos.
- Utilice los cortadores de tuberías correctos.
- Utilice los manguitos de soporte adecuados en cada junta (de acuerdo con los requisitos del fabricante).

Dispositivos automáticos de detección de fugas

- Aunque a menudo instalará equipos de acuerdo con las especificaciones de un cliente, vale la pena discutir con ellos el uso de dispositivos automáticos de detección de fugas. Ellos le protegerán (al instalador) durante las obras y continuarán protegiendo al cliente durante el uso operativo.
- La detección de flujo de agua, la detección de fugas y las válvulas de aislamiento asociadas se pueden utilizar para aislar el suministro en caso de que se detecte un flujo prolongado, en la activación de la cinta o sensores de detección de fugas de agua, o cuando el edificio se deja desocupado
- Se puede proporcionar monitoreo remoto del equipo y se recomienda encarecidamente

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:

- Conocimiento de todos los aspectos del sistema antes de comenzar a trabajar y, cuando proceda, de que los dibujos pertinentes del sistema o sistemas estén 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

- Asegurarse de que usted está al tanto de los detalles del Plan de Emergencia del sitio, la distribución de la red de agua / tuberías del edificio, incluyendo la ubicación de las válvulas de aislamiento y los datos de contacto del personal de emergencia / contratistas que pueden responder a cualquier incidente.
- Incluso en sitios más pequeños o en propiedades domésticas, asegurarse de tener un plan teórico en mente, en caso de que algo salga mal, puede minimizar la magnitud de cualquier daño posterior.
- Asegurando que cumple con 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 curtilagos: Orientación complementaria a la norma BS EN 806»
- Al trabajar en sistemas con juntas soldadas, tenga en cuenta que el uso de calor debe estar cubierto por un permiso de trabajo en caliente. Asegúrese de que el equipo de extinción de incendios adecuado está disponible y de que los "períodos de vigilancia" están en su lugar. Consulte la Norma de prevención de pérdidas para operaciones de trabajo caliente de Aviva para obtener más detalles.

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
- 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
- Utilice materiales absorbentes y/o vac húmedo adecuado para minimizar la extensión de la fuga y comience a limpiar cualquier derrame para reducir daños adicionales
- 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 soplores 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 al 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 of Water 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 y fugas de fluidos – Protección de la propiedad
- Escape de agua en sitios de construcción
- Operaciones de trabajo calientes

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.*

*El costo de las llamadas a números prefijos 03 se cobran según las tarifas de llamadas nacionales (los cargos pueden variar dependiendo de su proveedor de red) y generalmente se incluyen en los planes de minutos inclusivos de teléfonos fijos y móviles. Para nuestras llamadas telefónicas de protección conjunta pueden ser grabadas y/o monitoreadas.

Apéndice 1: Lista de verificación de escape del agua



Ubicación	
Fecha	
Completado por (nombre y firma)	

	Escape de agua y fuga de fluidos	Y/N	Observaciones
1.	¿Se asegura de que está familiarizado con la ubicación de la válvula de cierre principal?		
2.	¿También se asegura de que todas las válvulas internas de cierre/aislamiento y válvulas de drenaje sean fácilmente accesibles, claramente etiquetadas y ejercitadas y mantenidas regularmente para garantizar que funcionen correctamente?		
3.	¿Algunas tuberías de cobre incrustadas en hormigón están equipadas con mangas protectoras para evitar la corrosión?		
4.	Si está trabajando en áreas expuestas o frías, ¿se asegura de que las tuberías estén adecuadamente protegidas contra la congelación?		
5.	Al planificar un sistema, ¿se asegura de que no haya tuberías de condensado de aire acondicionado dentro de áreas de alto riesgo, como bandas eléctricas o salas de TI?		
6.	¿Mantenemos la separación en los elevadores eléctricos y mecánicos para evitar que se produzcan daños en el equipo eléctrico en caso de una fuga?		
7.	Cuando sea posible, ¿evita colocar tuberías o tanques de almacenamiento por encima de equipos de alto riesgo, como INFORMÁTICA y otros equipos eléctricos/electrónicos?		
8.	¿Dispone de materiales absorbentes adecuados y/o de un vac húmedo adecuado para que, en caso de fuga, disponga del equipo necesario para minimizar la propagación y eliminar cualquier derrame con el mínimo de daños?		
9.	¿Todos los sistemas se someten a pruebas de acuerdo con las Regulaciones de Abastecimiento de Agua (Accesorios de Agua) de 1999 (o las Regulaciones de Reemplazo/Enmienda posteriores); con registros apropiados?		

10.	¿Conoce los controles específicos que se destacan en este documento como necesarios cuando se utilizan sistemas de plástico push-fit y los cumple?		
11.	¿Considera/discute rutinariamente con los clientes los beneficios de usar la detección de fugas tanto para su protección como para su protección?		
12.	Antes de comenzar, ¿se asegura de estar al tanto de los detalles del Plan de Emergencia del sitio, la distribución de tuberías/tuberías de agua del edificio, incluyendo las ubicaciones de las válvulas de aislamiento y los datos de contacto del personal de emergencia / contratistas que pueden responder a cualquier incidente?		
13.	Incluso en sitios más pequeños o en propiedades domésticas, ¿tiene usted un plan teórico en mente, para minimizar el alcance de cualquier daño posterior en caso de que algo salga mal?		
14.	¿Cumple con 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 dentro de los edificios y sus cortijos?»		
15.	Cuando se trabaja en sistemas con juntas soldadas, ¿se asegura de que el uso del calor esté cubierto por un permiso de trabajo en caliente y de que los extintores adecuados estén a mano y de que haya un período de reloj?		
16.	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 1,1

ARMSGI3062025

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