

Fugas de Agua

El coste de las reclamaciones de daños por fugas de agua es muy elevado para las compañías aseguradoras. De hecho, este tipo de siniestro es la principal causa de reclamación de daños en diferentes tipos de inmueble.

Según la Asociación de Aseguradoras Británicas (ABI), sus asociados abonaron diariamente alrededor de tres millones de euros por reclamaciones de daños por fugas de agua, lo cual representa alrededor del 20% del total de reclamaciones recibidas por daños a inmuebles comerciales y residenciales del Reino Unido. Las reclamaciones individuales tienden a ser relativamente elevadas, poniendo de manifiesto hasta qué punto el agua puede producir daños globales a la propiedad, además de interrupción de actividad en negocios y pérdidas para propietarios de inmuebles.

Muchas reclamaciones por fugas de agua se producen por congelación en los meses de invierno, aunque las causas principales podemos encontrarlas en una deficiente instalación, mal estado de mantenimiento o motivos accidentales. Además, los daños dependen del tipo de inmueble en que se produzca el siniestro.

Inmuebles con mayor nivel de exposición

Cualquier inmueble que disponga de instalación de agua es susceptible de sufrir daños por fugas. La experiencia demuestra que los siguientes tipos de inmueble son especialmente vulnerables:

- Apartamentos, especialmente en construcciones de gran altura.
- Hoteles.
- Residencias de estudiantes.
- Inmuebles desocupados.
- Viviendas particulares.
- Viviendas de segunda residencia.
- Inmuebles antiguos (más de 20 años de antigüedad).
- Salas de equipos informáticos y de comunicaciones.

Durante los últimos años, las instalaciones de fontanería son cada vez más numerosas y complejas, especialmente en inmuebles para uso residencial. Muestra de ello es la instalación de cuartos de baño adicionales, la utilización de nuevas calderas o la instalación o ampliación de sistemas de calefacción central.

Además, cada vez está más extendido el uso de lavadoras, lavavajillas, frigoríficos con máquina de hielo y calefacción por suelo radiante. Otro factor a tener en cuenta es la utilización de juntas de compresión o de ajuste por presión en lugar de juntas soldadas en las instalaciones de fontanería modernas. Asimismo, es más habitual la utilización de tuberías y accesorios de PVC, que han demostrado ser menos resilientes que el cobre tradicional.

Sea cual sea el tipo de propiedad afectada, el agua siempre encuentra el camino que ofrece menos resistencia, lo que suele provocar daños a cierta distancia del lugar en el que se produjo la fuga, pudiendo afectar a la estructura del edificio, instalaciones eléctricas, elementos decorativos y mobiliario / contenido. Además, la estructura también puede resultar dañada una vez que la fuga de agua se haya secado.

Entre otros, se pueden producir daños como grietas en mampostería o escayola y la deformación de elementos estructurales de madera. El daño conjunto al continente y contenido puede ser devastador para el dueño y los arrendatarios, y las obras de reparación pueden durar varios meses, o incluso años.

Fuga de agua - Potenciales fuentes de fuga

- Tuberías de agua reventadas, normalmente a consecuencia de la corrosión o congelación
 - Las tuberías y acoplamientos de cobre sufren los efectos de la corrosión al estar expuestos a hormigón alcalino.
 - Las tuberías de cobre y plástico son susceptibles de congelarse, y las fugas se producen en el momento de la descongelación, especialmente si ésta se produce de manera repentina.
 - Las tuberías de cobre y PVC pueden verse afectadas por productos químicos industriales si no están correctamente instaladas.
- Daño físico a las tuberías
 - Las tuberías ocultas tras las paredes, escayola o soleras de hormigón pueden resultar dañadas por clavos o tornillos.
- Las tuberías expuestas pueden resultar dañadas por el impacto de carretillas elevadoras y otros equipos de manipulación de carga en instalaciones industriales. Además, las tuberías pueden llegar a romperse si se cuelgan en ellas elementos que pesen más de lo que pueden resistir las abrazaderas o soportes.
- Fugas en juntas de tubería o por fallo en la tubería
 - Los acoplamientos de las tuberías de cobre deben instalarse correctamente. Las tuberías de este material soportan mejor las variaciones de presión, con lo que se reduce la probabilidad de fallo de los acoplamientos.
 - Las tuberías de PVC suelen tener juntas de compresión o de ajuste a presión que, si bien no requieren una instalación tan precisa, son más vulnerables a las variaciones de presión. Las consecuencias del fallo de una junta suelen ser catastróficas.
- Defectos de sellado en bañeras y platos de ducha
 - Aunque el tamaño de la fuga aumenta lentamente, suele causar daños en los pisos inferiores.
 - Además, se debe tener en cuenta el riesgo de desbordamiento de las bañeras si se dejan sin supervisión mientras se están llenando.
- Rebose de depósitos de agua
 - Puede producirse en caso de que se obture la válvula de flotador, aunque suele solucionarse tan solo cambiando una arandela.
 - Las tuberías para rebose de agua deben instalarse siempre de manera que desagüen hacia el exterior del edificio.
- Atrancos en la red de alcantarillado
 - Los atrancos en las alcantarillas subterráneas pueden producir un flujo de retorno hacia el interior del edificio y el desbordamiento de las tuberías de desagüe internas, incluyendo la red de aguas negras.
- Fugas en instalaciones de agua a presión de edificios de gran altura
 - Las instalaciones de agua de los edificios de gran altura suelen estar presurizadas para conseguir que el agua bombeada pueda llegar hasta los depósitos de espera ubicados en las plantas más altas. Un fallo en las tuberías o conexiones del sistema de presurización puede provocar una descarga de agua de gran envergadura.

- Fugas en radiadores y otros equipos de calefacción
 - Las fugas pueden deberse a un mantenimiento deficiente o a daños físicos en tuberías o válvulas.
- Grietas en tubos de calefacción por suelo radiante
 - Los sistemas de calefacción por suelo radiante húmedo utilizan tubos de pequeño diámetro, a menudo de plástico, soportados por una bandeja y encajados en hormigón. En este caso, puede ocurrir que la fuga no se detecte hasta que haya transcurrido un periodo de tiempo considerable, existiendo además gran dificultad para localizar su ubicación exacta.
- Fallos en electrodomésticos (p.ej. lavadoras, lavavajillas y máquinas de fabricar hielo)
 - Las tuberías y conexiones de suministro de agua pueden haberse instalado de manera incorrecta o las tuberías pueden haberse dañado.
 - Las tuberías de evacuación pueden obstruirse, o las mangueras pueden soltarse de los desagües.
 - Se pueden producir fallos en el sellado de puertas o en el mantenimiento
- Fugas de agua de condensados de aparatos de aire acondicionado.
 - Por lo general, las grandes unidades enfriadoras se instalan en cuartos técnicos que suelen localizarse en los niveles superiores del edificio. Es habitual el sellado de las soleras para evitar que una fuga de agua provoque daños, aunque se puede producir una filtración de agua a consecuencia de un fallo en dicho sellado.
 - En recintos técnicos tales como salas informáticas y de comunicaciones, que albergan equipos electrónicos de elevado valor, suele ser necesaria la instalación de aparatos individuales de aire acondicionado. Dichos sistemas disponen de una conducción para agua condensada que debe disponerse de tal forma que se evite que los equipos eléctricos resulten dañados en caso de fuga.
 - Por lo general, las unidades externas de aire acondicionado descargan el condensado directamente al desagüe, reduciéndose el riesgo potencial de fuga.
- Fugas en las juntas de sistemas de rociadores
 - Los sistemas de rociadores transportan agua a presión, estando conectados a un suministro de agua continuo que ha sido diseñado para liberar una gran cantidad de agua durante un período considerable de tiempo.
 - Las fugas pueden producirse a causa de daños físicos, heladas o corrosión.

¿Qué medidas de precaución se pueden adoptar?

Es imprescindible ser consciente de los posibles daños y el trastorno que puede producir una fuga de agua. El impacto que puede producir este tipo de siniestro se puede mitigar tomando una serie de sencillas precauciones.

Sea cual sea la naturaleza del inmueble (comercial, industrial o residencial), es imprescindible contar con un plan de inspección y mantenimiento periódico. Cualquier defecto detectado, desde el simple goteo de un grifo hasta una fuga de entidad, debe ser analizado por un especialista y ser reparado lo antes posible. Deben programarse con suficiente antelación las revisiones previas al período invernal, ya que de este modo se pueden llevar a cabo las acciones correctivas necesarias antes de la llegada del frío. Se deben tomar precauciones antes de los periodos en los que el inmueble se vaya a encontrar desocupado, siendo aconsejable la instalación de sistemas de detección de flujo y fugas de agua. Se debe llevar un libro de registro que contenga las inspecciones realizadas y las medidas de precaución tenidas en cuenta.

Las medidas de precaución que se deben tomar para reducir el riesgo de fuga de agua son las siguientes:

Protección de la instalación

- Es necesario disponer de programas de inspección y mantenimiento de todos los elementos que componen la instalación de agua: tuberías, depósitos, calderas, sistemas de calefacción y electrodomésticos.

- Asimismo, deben estar debidamente identificadas las llaves de paso y válvulas secundarias de los sistemas de distribución de agua. En este sentido, es necesario colocar etiquetas en las que se especifique la función que realizan, comprobar que todos los ocupantes del edificio conocen su ubicación exacta y accionarlas regularmente.
- Instalar llaves de paso en cada planta en edificios de varias alturas, y en cada zona en el caso de edificios con distintos usos.
- Comprobar que las tuberías de cobre incrustadas en hormigón están recubiertas para evitar la corrosión.

Protección contra heladas

- Tanto las tuberías expuestas como las tuberías y depósitos de agua instalados en cubiertas deben disponer de un aislamiento adecuado. Si el nivel de exposición es elevado, se aconseja la instalación de cableado eléctrico calefactor.
- Durante la época de frío, se debe mantener una temperatura adecuada. En condiciones de frío extremo puede ser aconsejable dejar abiertas las escotillas de acceso a áticos para permitir la circulación de aire caliente, si bien esto puede provocar la formación de represas de hielo en el extremo de la cubierta donde no llega el calor.
- Se debe verificar que las tuberías de rociadores, las válvulas y los depósitos de almacenamiento de agua están debidamente protegidos contra la congelación. Se debe solicitar a las empresas de mantenimiento de rociadores que revisen los aislamientos y los elementos calefactores eléctricos antes de que llegue el invierno.

Controles de funcionamiento

- Evitar el vertido de grasa y aceite en los desagües. Limpiar regularmente las trampas de grasa cuando exista este dispositivo.
- Comprobar que no existan tuberías de agua o condensados de aire acondicionado instalados encima de equipos eléctricos, incluyendo los racks informáticos y de comunicaciones.

- No colocar equipos ni mercancías directamente sobre el suelo, siempre que sea posible. En particular, los equipos eléctricos y productos almacenados que sean sensibles al daño por agua deben colocarse a una distancia mínima de 100 mm sobre el nivel del suelo.

Durante los periodos de desocupación del inmueble

- Cortar el suministro de agua y vaciar las tuberías cuando la propiedad se vaya a encontrar desocupada.
- Realizar inspecciones periódicas de la propiedad durante el periodo en que esté desocupada, como mínimo una inspección desde el exterior en caso de dificultad de acceso.

Dispositivos de detección de flujo y fugas de agua

- Se debe considerar la instalación de dispositivos de detección de flujo de agua, que pueden emplearse para el corte de suministro si se detecta un flujo prolongado o cuando una propiedad esté desocupada. Estos dispositivos se pueden monitorizar en remoto, permitiendo, por ejemplo, cortar el suministro de agua durante periodos en los que se sepa que la propiedad no va a estar ocupada.
- También se debe considerar la instalación de dispositivos de detección de fugas en lugares sensibles (p.ej. debajo de depósitos de agua, en bombas y aparatos). La detección avisará de las fugas, con posibilidad de monitorización en remoto y actuación de dispositivos de control de flujo de agua para cortar el suministro.

Controles de gestión

- Facilitar a los arrendatarios, administradores de la propiedad, conserjes, etc., información detallada de los protocolos de emergencia, incluyendo los mecanismos existentes para el corte de suministro de agua o el apagado de aparatos, además de una lista de acciones que se deben realizar ante una situación de emergencia.
- Comprobar que existe información de contacto de fontaneros, técnicos de calefacción y electricistas autorizados, para su uso en caso necesario por propietarios, inquilinos, administradores, conserjes, etc.

¿Qué puede hacer en caso de fuga de agua?

- Cierre el suministro de agua a todo el edificio o a la zona afectada por el siniestro.
- Corte el suministro eléctrico de la zona afectada. No toque aparatos eléctricos que se hayan mojado.
- Cierre los circuitos de calefacción y agua caliente.
- Vacíe los equipos que puedan contener agua. Abra las llaves de vaciado de los depósitos.
- Avise a los vecinos, especialmente a los de la planta inmediatamente inferior.
- Si el agua comienza a filtrarse por los techos, coloque un cubo debajo de la fuga. Si el techo comienza a abombarse, perfórelo con el mango de una escoba o similar.
- En caso de que las tuberías se hayan congelado, intente descongelarlas lentamente con botellas de agua caliente o calefactores; no utilice aparatos que puedan producir llamas (p. ej. sopletes). Las puertas y escotillas de los áticos deben dejarse abiertas para permitir el ascenso de aire caliente a los pisos superiores y planta bajo cubierta.
- Avise a la aseguradora, al propietario, al administrador o a cualquier otra persona responsable del edificio.

Conclusión

Una fuga en una tubería de agua doméstica puede liberar alrededor de 9.000 litros de agua al día. En el caso de industrias, este volumen aumenta considerablemente, pudiéndose producir

importantes daños materiales e interrupción de la actividad, sobre todo en periodos vacacionales o de cierre temporal. Se puede evitar una gran cantidad de trastornos con acciones como el corte de suministro de la red, la visita diaria a la propiedad o la implementación de otras medidas efectivas de control de riesgos.

No cabe ninguna duda de que las fugas de agua pueden causar graves daños e interrupciones en inmuebles para uso comercial, industrial o residencial. La dedicación del tiempo necesario a identificar potenciales zonas de riesgo y la implantación de una serie de simples medidas correctivas pueden incidir positivamente en el resultado final.

Guías e información práctica

Existe amplia información disponible en las Guías Técnicas de QBE sobre soluciones al riesgo de daños a la propiedad (www.QBEurope.com/risk-solutions/document-library/technical-guide), que incluye:

- Winter Freeze Checklist (Checklist de congelación invernal).
- Prevention of Ice Dams (Prevención de represas de hielo).
- Prevention of Water Damage in Historical Buildings (Prevención de daños por agua en edificios históricos).

Para más información y consultas, contacte con: <https://qbeespana.com/ingeniería-de-riesgos/>

También hay guías disponibles en la Asociación de Aseguradores Británicos (ABI) en: www.abi.org.uk/Insurance-and-savings/Products/Home-insurance/frozen-pipe

Disclaimer

Esta publicación ha sido elaborada por QBE Insurance (Europe) Ltd ("QIEL"). QIEL es una empresa perteneciente al Grupo Asegurador QBE. La lectura de esta publicación no implica una relación aseguradora-cliente u otra relación empresarial o legal.

Esta publicación proporciona información sobre la normativa para ayudarle a comprender y gestionar los riesgos dentro de su empresa. Para obtener información detallada sobre el disclaimer de esta publicación, visite qbeurope.com/legal/publication-disclaimer.asp