

# Algunas Cosas que Debe Saber sobre la Mitigación del Agua.

La mitigación del agua es el proceso de reducir o prevenir la cantidad de daño causado por el agua, después de una inundación o una fuga de agua penetrante. Previene daños adicionales a través de tomar rápidamente las acciones apropiadas.

La mitigación del agua es necesaria después de fallas en la plomería o cuando las tormentas causan que el agua se precipite hacia dentro de su casa. Las alfombras empapadas, las paredes dañadas, los pisos dispares y los muebles arruinados son solo el principio; si la mitigación no se inicia rápidamente.

Para reducir la destrucción de la propiedad, se toman pasos específicos para prevenir más daños por el agua y restaurar su propiedad a su valor total.

El daño que causa el agua que se filtra es progresivo, penetrante y puede significar que los objetos valiosos puedan dañarse permanentemente – especialmente si la respuesta de emergencia se retrasa más de 48 horas.

El daño por agua comúnmente es causado por una falla en la plomería. Cuando la humedad se filtra en algo de valor, hay pasos inmediatos que pueden tomarse para reducir la cantidad de daño duradero que resulta.

## **Por Qué No Puedo Obtener un Presupuesto Específico Antes de que se Realice el Trabajo?**

En realidad hay un número de razones por las cuales los presupuestos no se proveen normalmente por los servicios de mitigación y secado de daños causados por agua. Primero y antes que nada, cuando una pérdida de daños por agua o una inundación ocurre a una propiedad, el tiempo es esencial. Incluso las pequeñas demoras en comenzar la mitigación y secado pueden resultar en una cantidad sustancial de daño adicional, y los costos asociados, a la propiedad. **La industria de seguros, la cual ha gastado incontables miles de millones de dólares de pagos por reclamaciones por daños causados por agua, no exige que las Compañías de Mitigación proporcionen un presupuesto antes de realizar el trabajo.** Estas Compañías de Seguros han aprendido que los atrasos asociados a la espera de un presupuesto únicamente aumenta el daño general a la propiedad, así como la cantidad que la compañía de seguros termina pagando por los daños.

**Además, la póliza de seguro del dueño de una propiedad por lo general incluye una cláusula que responsabiliza al propietario a tomar medidas para mitigar más daños. Esto requiere que el dueño de la propiedad proteja la propiedad de más daños.** En una pérdida de daños por agua (rotura de tuberías, etc.) o por una inundación, el secado y la mitigación adecuados y oportunos se consideran necesarios para detener los daños secundarios por agua. El agua seguirá filtrándose de los materiales húmedos del edificio a los materiales secos, a menudo en lugares ocultos, tales como dentro de las cavidades de la pared, etc., hasta que no haya más materiales secos causando con esto daños secundarios. La mitigación oportuna y profesional inicialmente desacelera y finalmente detiene este proceso. **Si el dueño de la propiedad no inicia la mitigación de la pérdida por agua de manera oportuna, la Compañía de Seguros puede rehusarse, y lo hará, a pagar por cualquier daño adicional (daño secundario) causado por este retraso.** Como resultado, el daño secundario a la propiedad que es el resultado de atrasos innecesarios mientras que el propietario espera por la cotización de precios, le podría costar directamente al dueño de la propiedad.

Además del daño secundario por agua, la contaminación por moho es también un factor. El retrasar la mitigación, incluso menos de un día en algunos casos, puede resultar en el inicio del crecimiento de moho. Una vez que el moho comienza a crecer, los costos pueden dispararse, aumentando los costos generales del trabajo en 4 o en ocasiones hasta en 10 veces más de lo que hubiera sido necesario antes de la contaminación por moho. El secado y la mitigación rápidos, profesionales y oportunos son esenciales para la reducción de costos cuando se produce una pérdida de daños por agua o inundación. Los atrasos, incluso los atrasos asociados con la obtención de los presupuestos generalmente sólo aumentan el costo general.

Por último, es prácticamente imposible para una Compañía de Mitigación el calcular con precisión el precio de un trabajo de secado de daños por agua y la mitigación. Hay demasiadas variables que pueden afectar la naturaleza del secado y el tiempo y la mano de obra que pueden ser necesarios para secar adecuadamente un edificio. A medida que se seca la propiedad, la infiltración del agua, por su propia naturaleza, todavía seguirá pasándose de las áreas húmedas a las áreas previamente secas hasta que el secado esté completo. Así mismo, los diferentes materiales de construcción se secan a un ritmo diferente. Por ejemplo, el material para paredes interiores (paneles o tableros de pared) “drywall” se seca más fácilmente comparado con el yeso “plaster.” Además, la humedad y la temperatura dentro de la casa, así como las condiciones del clima de afuera, pueden afectar frecuentemente los servicios del secado y la mitigación para

su propiedad. Es imposible para cualquier Compañía de Mitigación profesional el predecir hacia dónde el agua migrará durante el proceso de secado o la rapidez con que la propiedad se secará. Esto hace que sea imposible proporcionar alguna estimación exacta.

## No Demore los Servicios de Mitigación del Agua

Las aspiradoras o las empresas con el equipo de secado de alfombras únicamente, no pueden evitar que el agua se filtre a las paredes, a los frisos (rodapié) y molduras o en las durmientes o soportes. El agua penetrará a través de los revestimientos de los pisos a las bases de los pisos (contra-pisos), causando con el tiempo daños a las habitaciones de abajo.

Si no se controla la humedad interna del edificio, los objetos sin daños que quedaron a salvo del daño original de la inundación, pudieran arruinarse al absorber la humedad del aire. Las estructuras que no se secan lo suficientemente rápido o adecuadamente se convertirán en una fuente de alimento para el moho, provocando después la necesidad de servicios más profesionales de eliminación de moho.

## Evaluación y Valoración de Pérdidas

Un servicio profesional de restauración de daños por el agua, documentará los materiales que fueron afectados por el daño del agua y se remitirá a las guías de precios estándares de la industria para determinar el valor adecuado de las pérdidas materiales de la residencia y de su servicio.

Los servicios de daños por agua incluyen la inspección del área o áreas afectadas con un equipo de detección de agua tales como sondas y otras herramientas infrarrojas, con el fin de determinar la fuente de los daños y la posible extensión de la zona afectada. Los servicios de restauración entonces serían proporcionados a la residencia con el fin de secar la estructura, desinfectar las áreas afectadas o las áreas contaminadas indirectamente y desodorizar todas las áreas y materiales afectados. Después de finalizada la labor, el equipo de daños por agua, incluyendo, pero no limitado a, los ventiladores para la circulación del aire, depuradores de aire, deshumidificadores, sistemas de secado de suelo de madera y el equipo de secado para debajo de los pisos, se dejan en la residencia. Después de un periodo de tres a cuatro días después de que se complete el trabajo, se conduce una reevaluación de la residencia para supervisar el proceso de secado y cualquier equipo que ya no sea necesario se retira para mantener los gastos bajo control.

## Principios de Secado

### Consideración Estructural y Contenidos

Cuando se trabaja dentro de una casa, a menudo es el caso de que las personas que están llevando a cabo la restauración de los daños del agua deben trabajar con y alrededor de los contenidos de la casa. Esto incluye, pero no está limitado a, muebles, aparatos electrónicos, libros y muchos otros materiales que pueden haber sido afectados por el daño del agua. El movimiento alrededor de dichos contenidos a menudo se refiere a "la manipulación de los contenidos." Las empresas de restauración de daños por agua, seguido facturan la manipulación de contenidos por hora.

### Seguimiento

Después de que se ha extraído el agua y se han retirado todos los materiales no recuperables, los profesionales de daños por agua deben colocar el equipo de secado de acuerdo con los lineamientos de la industria para la capacidad en las áreas afectadas. **Los estándares de la industria indican que los contratistas de secado deben regresar a la residencia en intervalos de tiempo regulares, preferiblemente cada veinticuatro horas, para dar seguimiento al equipo, la temperatura, la humedad y el contenido de humedad de las paredes afectadas, los contenidos u otros materiales afectados. Si un área está seca y otra área afectada todavía está mojada, la compañía reubicará el equipo como corresponda.**

### Terminación

Una vez que la temperatura, la humedad y el contenido de humedad se consideran aceptables de acuerdo con los estándares de la industria, se retira el equipo de secado y el proceso de secado está completo.

Existen criterios para definir y métodos a ser utilizados para evaluar el daño por agua y para establecer los procedimientos de restauración, pero debido a las circunstancias únicas del proyecto de restauración de cada daño por el agua, no es práctico el dictar reglas generales que se aplique a todas las situaciones.