

## Borrasca Filomena: consejos de seguridad y habitabilidad en comunidades de propietarios

# Los Administradores de Fincas aconsejan revisar y efectuar labores de mantenimiento en los edificios tras el paso de la borrasca Filomena

- ✓ *Los edificios construidos están calculados y preparados para soportar una sobrecarga de nieve, pero es importante observar cualquier tipo de fisura o grieta que pueda aparecer durante o en los días siguientes a la borrasca, según el CAFMadrid.*
- ✓ *En caso de congelación de contadores, el CAFMadrid recomienda aplicar calor seco, calentando indirectamente su superficie, hasta que se consiga la descongelación del mismo y el correcto paso del agua.*
- ✓ *CAFMadrid manifiesta que todas las labores de mantenimiento deberán ser efectuadas con las medidas de seguridad oportunas en cada caso, sobre todo las actuaciones efectuadas en fachadas y azoteas.*

Madrid, 10 enero de 2021

Tras la situación meteorológica provocada por la borrasca Filomena, que ha puesto en alerta a la región de Madrid, y que ha generado nevadas con episodios de heladas por bajas temperaturas, que se mantendrán en los próximos días, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) recomienda realizar algunas labores de mantenimiento, con el fin de evitar daños de mayor envergadura en los edificios y de sus ocupantes.

En relación con el funcionamiento de las comunidades, el CAFMadrid, en la misma línea que las autoridades, recomienda evitar la salida de personas a la calle, salvo que sea imprescindible. “Ante la eventual ausencia de conserjes y empresas de servicios auxiliares, es muy importante la **colaboración entre los vecinos del edificio**, facilitando las labores de conservación necesarias y ayudando a las personas de avanzada edad o con discapacidad”, manifiesta Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid.

Esta institución pone especial hincapié en evitar la utilización de ascensores o mecanismos alimentados por este tipo de energía ante posibles cortes de fluido eléctrico o mantener una temperatura interior de confort en las viviendas, mediante la bajada de persianas u otros elementos aislantes durante la noche para que la pérdida de temperatura será menor.

“Las bajas temperaturas y las heladas que está dejando la borrasca en Madrid está causando incidencias en las comunidades de propietarios, debido fundamentalmente a la congelación de cuartos de contadores e instalaciones de agua, que es necesario revisar para evitar la falta de suministros básicos a los vecinos”, afirma Isabel Bajo. “Pero el mantenimiento va más allá: también hay que comprobar posibles daños estructurales en fachadas, patios interiores y cubiertas”, añade.

El CAFMadrid enumera las labores que las comunidades de propietarios tienen que realizar para garantizar la conservación del edificio y la seguridad de los residentes:

**Daños estructurales.** “Aunque los edificios construidos están calculados y preparados para soportar una sobrecarga de nieve, el envejecimiento de los materiales puede generar problemas de seguridad estructural en los mismos. Es importante observar cualquier tipo de fisura o grieta que pueda aparecer durante o en los días siguientes a esta situación”, señalan desde el CAFMadrid. Ante la aparición de patologías, esta institución recomienda una evaluación de la situación por un técnico especialista.

**Fachadas exteriores e interiores.** La acumulación de cantidades de nieve en elementos exteriores puede generar la caída de los mismos en los próximos días. El CAFMadrid cita aquellos elementos que sobresalen de la fachada y que pueden haber almacenado nieve que se haya convertido en hielo, como los equipos de aire acondicionado, jardineras, rótulos luminosos, toldos desplegados, antenas parabólicas, etc. “Se debe tener en cuenta que los soportes de estos elementos, en muchas ocasiones no están preparados para soportar las cargas a las que se están sometiendo. “Es importante retirar el hielo o la nieve, si todavía existe, que haya sobre estos elementos, para ello deberá efectuarse con la seguridad suficiente que garantice que no genera daños en los viandantes o viviendas inferiores”, manifiesta la institución.

**Cubiertas inclinadas.** Según el CAFMadrid, este tipo de cubiertas deben estar preparadas para soportar la carga generada por las nevadas existentes. “No obstante”, aclara, “ante problemas en las mismas, como puedan ser canalones en mal estado o problemas generados por el movimiento de tejas, dado el estado de la cubierta y la nieve o el hielo existente en la misma, no debe realizarse ningún tipo de intervención, hasta que no sea posible el acceso a la misma”.

También es conveniente, en el caso de la formación de estalactitas de hielo, y siempre que sea posible desde algún elemento seguro, retirar las mismas para evitar que puedan caer a la vía pública y generar daños.

**Cubiertas planas o azoteas.** En este tipo de cubiertas se habrán almacenado gran cantidad de nieve, la cual, posteriormente se convertirá en hielo, recuerda el CAFMadrid. En este caso, es conveniente que, mientras que la nieve esté blanca y pueda manipularse, sea retirada de los sumideros existentes, con objeto de que con el deshielo el agua generada se pueda evacuar adecuadamente.

**Accesos peatonales.** En los accesos peatonales a los edificios, se debe tener especial atención a los pavimentos y las rampas construidas con pendientes importantes, las cuales puedan generar resbalones de los transeúntes. Ante esta situación, desde el CAFMadrid aconsejan mantener el pavimento limpio, en las debidas condiciones que evite resbalones y caídas, o bien, colocar elementos que eviten este tipo de accidentes.

**Accesos de vehículos.** Las salidas y accesos de garajes, que se encuentre en rampa, bien de ascenso o bien de descenso, deberán limpiarse, sobre todo en la zona de rodadura de los vehículos, con objeto de facilitar la salida de aquellos que lo requieran.

**Instalaciones.** Debido a las bajas temperaturas es posible que las **conducciones de agua o los elementos de medida de estas**, queden congelados, interrumpiendo el suministro a las viviendas. Para evitar estos problemas, es importante revisar la protección del armario donde se aloja el contador de medida, comprobando que este se encuentra bien aislado y con la puerta correctamente cerrada. En caso de no ser así, conviene proteger el mismo con elementos que eviten que el frío pueda afectarle, como son tejidos de lana, fibra de vidrio o papel de periódico en gran cantidad, espuma de poliuretano, etc. que cubra la totalidad del contador, así como las tuberías de entrada y salida de este. “Si el contador ya se encuentra congelado, será conveniente aplicar calor seco, calentando indirectamente su superficie, hasta que se consiga la descongelación de este, y el correcto paso del agua”, explican desde el CAFMadrid. En el caso de instalaciones que durante un tiempo no vayan a ser utilizadas, es conveniente el cierre de la llave de paso, y el vaciado de la instalación interior.

Con respecto a los **sistemas de calefacción central del edificio**, esta institución aconseja mantener encendida la misma las 24 horas, con régimen reducido durante la noche, para evitar una bajada de la temperatura en la vivienda.

**Jardines y zonas exteriores.** Se debe tener especial precaución en las zonas de arbolado, manifiesta el CAFMadrid, ya que la acumulación de nieve en las ramas está originando la caída de fragmentos de gran envergadura. “Es importante retirar las ramas con peligro de caída. En caso de no ser posible, hay que tratar de señalizar la zona, con objeto de evitar el paso por debajo de arbolado”, apunta.

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid manifiesta que todas estas labores de mantenimiento deberán ser efectuadas con las medidas de seguridad oportunas en cada caso. Sobre todo, las actuaciones efectuadas en fachadas y azoteas deberán efectuarse con los equipos de protección adecuados, que garanticen la seguridad de las personas que los ejecuten, así como de las posibles personas afectadas por la realización de estas.

“En relación con las obras que se encuentren en ejecución, en cubiertas o fachadas de los edificios, deberá ser la Dirección Facultativa y el Coordinador de Seguridad y Salud el que evalúe la continuación de estas en los próximos días, así como las medidas a adoptar para los trabajos a ejecutar. En el caso de no existir dichos técnicos por las características de las obras a ejecutar, sería conveniente la paralización de estas, mediante acuerdo del promotor y la empresa contratista ejecutora de los trabajos”, concluye el CAFMadrid.

### **Sobre CAFMadrid:**

*CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con la administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de la CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados. [www.cafmadrid.es](http://www.cafmadrid.es) | [www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es](http://www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es)*

**Para más información:**

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid

Juanjo Bueno | Mov. 686 075 492 | Tlf. 915 919 678

Email. [gabinete.prensa@cafmadrid.es](mailto:gabinete.prensa@cafmadrid.es)

SARACHO&TEAM Comunicación y Marketing Isabel Saracho | Mov.625435804

Mª José Murillo | Mov.625435853

Email. [comunicacion@saracho-team.com](mailto:comunicacion@saracho-team.com)

**RRSS:**

[www.youtube.com/cafmadrid](http://www.youtube.com/cafmadrid)

[www.linkedin.com/company/cafmadrid](http://www.linkedin.com/company/cafmadrid)

[www.facebook.com/CAFMadrid1/](http://www.facebook.com/CAFMadrid1/)

@CAFMadrid