



**RECOMENDACIONES Y  
PREVENCIÓN DE SINIESTROS  
EN CONSORCIOS DE  
PROPIETARIOS**

---

## INCENDIOS EN EDIFICIOS DE ALTURA

Hemos comprobado a través del análisis que realizamos sobre varios de los siniestros que atiende este Estudio, ya sean éstos por los informes de los mismos, por las diapositivas, las fotos y películas, que además del peligro cierto que involucra un incendio, aparece otro peligro que quizás es tanto o más grave aún que el propio incendio.-

Ese peligro se llama precisamente pánico y este miedo injustificado se alimenta de la falta de seguridad inmediata que necesitan y no tienen las personas.-

El simple hecho de sentirse “acorralado”, sin defensa y sin vislumbrar rápidamente una salida, es lo que les hace accionar por impulso y no con un plan determinado.-

Si nos detenemos a pensar que las personas que habitan un edificio de altura no están ni siquiera informadas de lo que deben hacer en caso de estallar un incendio importante, aparecerá el pánico, es decir, no saber que hacer racionalmente y tratar de salvarse de cualquier modo arrojándose al vacío.-

En dos grandes siniestros ocurridos en Brasil, se pudo observar que las mangueras contra incendio por ejemplo, fueron utilizadas para descolgarse de los pisos superiores, es decir, que aquellos elementos que eventualmente pudieron usarse para combatir el incendio, se usaron para escapar del mismo.-

A través de los años hemos comprobado que algunos de nuestros edificios adolecen de ciertas fallas de seguridad para las personas que en ellos habitan (por ejemplo falta de escaleras contra incendio, helipuertos, etc.).-

Un incendio no solo es peligroso por la forma en que se produce es decir, gases tóxicos, explosiones, etc., sino que al entrar en la combustión distintos tipos de materiales, reaccionan según sus componentes químicos, además de las reacciones que se producen a distintas temperaturas.-

Además, estos procesos se van aumentando cuando el oxígeno (tomado el aire que nos rodea) aporta más “alimento” para el incendio.-

Los huecos de los ascensores y de las escaleras llevando sus gases calientes hacia arriba, funcionan a manera de “tiro” y el fuego se aviva más aún.-

Los involucrados en el tema no deben olvidar que en los edificios modernos existe un enorme riesgo potencial en vidas (principalmente las personas de edad y los niños) así como también los bienes personales.-

El mobiliario de cocina comprende gran porcentaje de materiales plásticos, igual que los colchones, acolchados, almohadones, revestimientos plásticos y de madera, cortinas, etc.-

La arquitectura moderna en varios diseños demuestra un total desconocimiento en las corrientes de convección (aire caliente, disipación de calor) ya sea por las lámparas utilizadas como por las instalaciones eléctricas de las mismas.-

La cosmética moderna con su invasión de aerosoles (que también se arrojan en los incineradores ocasionando explosiones) pone su dosis de peligro, como así también los desodorantes en barra con su buen porcentaje de alcohol.-

Debemos pensar que junto a estos factores de riesgo tenemos en cada departamento tres bocas de gas como mínimo (cocina, calefón, estufa) y estaremos ante un cuadro que necesita ser estudiado con un poco más de responsabilidad.-

No debemos olvidar que estamos ante nuevas concepciones edilicias y hemos llegado a un cambio de conceptos tal que, un edificio totalmente forrado exteriormente de aluminio y/o hierro y vidrio está considerado como si fuese de material (ladrillo).-

Desde el punto de vista del incendio, en nuestros edificios no se ve claramente cuales son las medidas de seguridad para los habitantes del mismo, salvo en la disposición de bocas de incendio y matafuegos, y la pregunta que surge es: cuál es la salida de seguridad cuando el siniestro ha aumentado su potencia y ya es incontrolable?.-

Según puede comprobarse mundialmente, las escaleras de los bomberos no llegan hasta los últimos pisos (por supuesto que depende de la altura del mismo), entonces debe procurarse, indudablemente, otro sistema, y la única salida es la modificación del Código de Edificación.-

Mientras tanto, que hacemos las partes involucradas en este tema??

Bien, solo aconsejar una toma real de conciencia de tal peligro para lo cual hemos preparado los puntos que figuran a continuación de la presente.-

## **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS** **EN UN DEPARTAMENTO**

- 1) Ante cualquier inicio de fuego que actúe con serenidad y llame inmediatamente a los bomberos.- No debe pensar que puede ser fácil su dominio.-

Los números de teléfono de los bomberos, comando radioeléctrico y catástrofes deben estar permanentemente al lado del teléfono y en lugar bien visible y todo el grupo familiar debe saber como proceder en esos casos.-

Si no se posee teléfono, el “Consortio” debe prever esta situación y designar tres o más consorcistas que tengan teléfono para que **únicamente** por esos motivos puedan ser molestados a cualquier hora.- Si el edificio carece de teléfonos, debe procurar hacer el mismo plan con algún vecino.-

- 2) Atacar el fondo de inicio con lo que se posea (matafuegos, agua, etc.)

Por supuesto que si el fuego se ha iniciado en el tablero eléctrico no podrá atacarse el mismo con agua.- En este caso sólo podrá usar matafuegos de polvo químico.- Si no se posee este elemento, arroje agua tratando de evitar el chorro.- No se debe pisar el agua derramada en el suelo ya que ésta puede estar electrizada.-

- 3) Cortar el “fluído” eléctrico y el de gas.-

- 4) Abandone el departamento inmediatamente, salvo que esté atacando el fuego.-

Si puede ser posible, alguien debe avisar al portero del edificio para que proceda al corte de gas u otro circuito relacionado con el departamento afectado.-

- 5) Cada departamento debe tener como mínimo un matafuego y sus integrantes deben conocer su manejo perfectamente.- Se debe pensar que no es un elemento decorativo y que puede salvar vidas.-

- 6) Si su ropa llega a arder, debe arrojarse al suelo rápidamente, haciendo rotar su cuerpo.- Jamás corra porque el viento aviva las llamas.-

Si fuera Usted quien presencia algo similar, cubra al incendiado con una frazada o paño para ahogar el fuego.-

- 7) En caso de haber mucho humo, cúbrase la boca y la nariz con un pañuelo mojado.-

- 8) Si al regresar a su departamento huele gas o algún olor extraño, no encienda las luces, encendedores, fósforos, etc. Ventile bien el departamento y verifique el origen del mismo.-

- 9) Para secar ropas, no las acerque a fuentes de calor (llama, estufa, calentadores, etc.).-

- 10) Nunca debe arrojarse agua sobre grasas, aceites, manteca o grasa hirviendo e incendiada (sartén inflamada).- En este caso tal proceder puede dar origen a una llamarada con proyección de

salpicaduras.- Lo primero que debe hacerse es tratar de cerrar la llave del gas y colocar una tapa plana sobre dicha sartén.- El fuego cesará inmediatamente.-

- 11) No lavar prendas con solventes ni utilizar inflamables en lugares cerrados.-
- 12) Después de encerar los pisos ventile bien los ambientes, ya que los gases de la cera en reposo pueden dar origen a una explosión.-
- 13) No deje fósforos o elementos que originen chispa al alcance de los niños, igual que los envases de bebidas alcohólicas, los que deberán permanecer bien cerrados en lugares frescos y secos.-
- 14) Los combustibles como aguarrás, kerosene, ceras, alcoholes, etc. deben estar en lugares frescos y secos, jamás deben estar colocados en lugares cercanos a los cielorrasos, ni tampoco de fácil acceso a los niños.-
- 15) No arrojar envases vacíos de aerosoles en los incineradores.-
- 16) No se debe fumar en la cama.-

Cada vez que se limpien ceniceros, los residuos deben arrojarse al inodoro, ya que si se tiran al tacho de desperdicios, alguna parte de los mismos puede quedar encendida y es así como puede comenzar un incendio.-

- 17) Elementos como heladeras, lavarropas, lavavajillas, etc. deben estar conectados con descarga a tierra.-
- 18) Si no se posee disyuntor diferencial, el departamento debería tener dos ramales de circuitos eléctricos, uno exclusivo para la heladera y otro para el resto de la casa.- Esto permitirá que cuando sus habitantes se ausenten, quede solamente funcionando la heladera.-
- 19) Si no hay posibilidad de realizar los sistemas ajustados, antes de retirarse o ausentarse del departamento, se debería verificar que ningún artefacto del hogar quede enchufado (planchas, televisores, etc.) y/o bocas de gas.-
- 20) No debe olvidarse que lo primero que se tiene que salvar es una vida, pues los bienes pueden volver a conquistarse.-

**MEDIDAS DE PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS**  
**EN EDIFICIOS DE ALTURA**

Además de las medidas tratadas en el punto anterior, se deberán también observar las siguientes:

- 1) En caso de estallar un siniestro importante, todos los habitantes del edificio deben ser informados para que no cunda el pánico y él o los informantes deberán tranquilizar y ordenar las primeras medidas de evacuación o salvamento si ello fuera posible.- Este punto deberá ser programado de modo que siempre se halle algún representante designado por el Consorcio para tomar dichas medidas hasta la llegada de los bomberos o autoridades competentes.-
- 2) Ayudar a atacar el siniestro con los elementos que cuenta el edificio.-
- 3) Los ascensores no deben utilizarse bajo ningún concepto ya que las corrientes de aire caliente penetran por los huecos de deslizamiento de los mismos y las llamas pueden envolverlos y/o incendiarlos.-
- 4) El edificio se evacuará solamente por las escaleras (ello depende en donde se haya producido en el siniestro) ya que si se ha iniciado en algún piso superior, los habitantes que están por debajo de éste tendrán una vía más despejada que los que están sobre el piso incendiado.- Para estos últimos y si las llamas han bloqueado las escaleras, se aconseja volver a sus respectivos departamentos, mojar frazadas y colocarlas cubriendo las puertas para evitar la entrada de humo y corrientes de calor.-

Además se procederá a juntar todo el agua que sea posible, para que en caso de ser necesario, la misma servirá para atacar un presunto fuego que pueda afectar a las puertas, ventanas y cortinas, las que permanecerán cerradas o bien para mojar y enfriar superficies de paredes, puertas y/o ventanas.-

Debe dejarse solamente una entrada de aire para la respiración normal de sus habitantes y estar atentos a las órdenes que se les imparta, ya sea desde el exterior o por los porteros eléctricos.-

- 5) Si se vislumbra una salida de un pasaje corte entre llamas, no hacerlo sino cubierto completamente con una frazada mojada.-
- 6) Si el aire dentro del departamento se torna irrespirable, sus ocupantes deberán tenderse sobre el piso ya que el aire allí es más puro.-
- 7) Las cuerdas, sábanas, telas, etc. que decidan utilizarse para abandonar el edificio por la parte exterior, quedan prohibidas por el doble riesgo que ofrecen (incendio o caída al vacío), salvo que se hallen empapadas y se sigan instrucciones de personas muy capacitadas o autoridades competentes.-

- 8) Es conveniente tener a disposición luces de emergencia y si fuera posible un traje de amianto para que alguien pueda utilizarlo en caso de extremo peligro, donde pueda salvarse una vida y que aún no hayan llegado los bomberos.-
- 9) Subir a los pisos superiores al siniestrado es peligroso, ya que las corrientes de aire caliente suben y el calor generado es muy fuerte, salvo que haya sido aconsejado por las autoridades competentes, para la evacuación por medio de escaleras y/o helicópteros.-
- 10) Durante cualquier siniestro de incendio los únicos que darán instrucciones precisas en esas emergencias, son los bomberos o autoridad competente.-
- 11) Los matafuegos, mangueras, etc. deben ser revisados periódicamente.-

Se deberá contratar un servicio de mantenimiento de todos los elementos ya que, si los matafuegos por ejemplo, no son revisados pueden resultar inactivos en el momento que más se los necesite.-