

Sugerencias para el momento en que los edificios regresen a ser ocupados después del cierre por COVID-19

4 de mayo, 2020



Si bien la actual pandemia de COVID-19 ha vaciado los centros de las ciudades, la vida volverá a la normalidad eventualmente.

Tan pronto como las condiciones lo permitan, el mundo volverá sostenidamente al trabajo y los edificios comerciales volverán a la vida a través de la ocupación. Mientras esto sucede, la seguridad de los trabajadores que regresan, los inquilinos y el público en general seguirá siendo una prioridad clave para los propietarios y administradores de bienes raíces.

Mientras tanto, todavía existe la necesidad de mantener los edificios desde el punto de vista de la seguridad, el cumplimiento legal y los seguros.

El gran desafío es estar listo para regresar a los edificios de manera rápida y segura para su uso. Para ayudarlos a planificar y lograr esto, hemos trazado algunas de las consideraciones clave a continuación.



LIMPIEZA PROFUNDA

Los científicos han descubierto rastros de coronavirus en superficies sin limpiar hasta 17 días después de la ocupación humana. Pero estos estaban inactivos, eran transmisores no viables de la enfermedad.

Los últimos estudios parecen sugerir que el virus puede permanecer estable hasta 72 horas en plástico o acero, 24 horas en cartón y solo cuatro horas en cobre. Estos resultados provienen de pruebas en condiciones de laboratorio. En realidad, los factores ambientales podrían acelerar estos plazos, reduciendo el riesgo de infección por contacto físico y también la carga viral.

En teoría, si su edificio ha estado completamente cerrado desde el 23 de marzo o antes, estos plazos podrían sugerir que no hay necesidad de llevar a cabo un proceso de desinfección de limpieza profunda. Sin

embargo, se debe tener precaución. ¿Está seguro de que nadie ha entrado en las instalaciones?

Hay muchas razones por las cuales los trabajadores pueden necesitar ingresar a un edificio durante el cierre. Por ejemplo, para llevar a cabo tareas esenciales de mantenimiento de TI o reparaciones de emergencia, o para responder a alarmas de intrusos. Es posible que no puedan trabajar desde casa o que necesiten recolectar equipos o materiales de referencia que necesitan para tareas específicas.

Cualquiera de estos aspectos podría afectar la cantidad de tiempo que le toma a un edificio estar libre de rastros de virus activos. En caso de cualquier duda, le recomendamos hacer arreglos para una limpieza desinfectante antes de volver a abrir una propiedad. Para las oficinas con varios inquilinos, debe tener una estrategia clara de limpieza y reocupación.

MANEJO CONTINUO DEL RIESGO DE ENFERMEDAD

Saber que ha llevado a cabo una limpieza profunda exhaustiva antes de la reocupación puede dar a los trabajadores e inquilinos una sensación de protección. Aunque desde el momento en que las personas se mudan de nuevo, tiene un riesgo de recontaminación que gestionar.

Hay evidencia de que las pandemias vienen en oleadas y la recontaminación a menudo ocurre después de que se levanta el período de aislamiento. En los países de la región Asia Pacífico donde las empresas están comenzando a volver a ocupar las instalaciones, junto con la limpieza profunda previa a la ocupación, se están implementando otras medidas:

- **Controles de acceso a las instalaciones para incluir controles para COVID-19 así como áreas y protocolos de aislamiento en caso de que un miembro del personal muestre síntomas.**
- **Mantener el régimen de limpieza desinfectante frecuente de las áreas de estaciones de trabajo comunales de alto tráfico dentro del edificio, junto con estaciones de desinfección de manos.**
- **Reconfigurar espacios de trabajo, comedores / cafeterías, gimnasios y otras áreas comunes para acomodar el “distanciamiento social”.**

Es probable que esto sea parte de la recalibración a la nueva normalidad.

PUESTA EN MARCHA DE LA UBICACIÓN

COVID-19 no es el único riesgo para la salud que se debe considerar cuando un edificio ha estado vacío por algún tiempo. El agua estancada en los sistemas de enfriamiento y de agua caliente puede proporcionar un caldo de cultivo para enfermedades como la legionella.

Si usted es el propietario, o si su contrato de arrendamiento lo hace responsable, le recomendamos que no vuelva a abrir un edificio antes de que los sistemas de enfriamiento hayan sido probados y los sistemas de agua caliente descargados por contratistas competentes para llevar a cabo dicho trabajo. Incluso si no es responsable

contractualmente, debería verificar que este trabajo se haya realizado.

Planta y maquinaria: las inspecciones reglamentarias de planta y maquinaria pueden haberse retrasado o cancelado durante el cierre. Dado el corto tiempo en el que se dio el aviso, es posible que algunas plantas y maquinaria no se hayan desarmado adecuadamente. Por lo tanto, considere nombrar a una persona competente para llevar a cabo una inspección de repuesta en servicio en cualquier planta y maquinaria de cuyo ‘mantenimiento’ sea responsable.

Sistemas de alarma contra incendios e intrusos: esperemos que ninguna de las alarmas haya necesitado ser activada y haya permanecido operativa durante el bloqueo. Aunque al igual que con otras plantas y equipos, si usted es responsable de su mantenimiento y la inspección continúa no se consideran ‘trabajo esencial’, entonces una persona competente debe realizar una prueba e inspección de puesta en servicio inicial; incluidos, si corresponde, los sistemas de extinción de incendios. Los regímenes de inspección y mantenimiento previos al cierre también deben reiniciarse antes de la reocupación.

Cocinas: si su propiedad tiene una o más cocinas comerciales (en lugar de simplemente estaciones de bebidas y microondas) debe considerar la limpieza profunda de estas. En particular, los filtros de extracción y los conductos de ventilación se deben limpiar a fondo antes de volver a abrirlos. Las partículas de grasa y polvo congestionadas pueden haberse acumulado mientras la cocina estaba fuera de uso, creando un riesgo potencial de incendio al volver a ocuparse.

Seguridad de la propiedad: Le recomendamos que realice una inspección del perímetro para verificar si hay entradas forzadas, daños o paquetes sospechosos antes de la reocupación.



UNCOMMONLY INDEPENDENT