

Guía para los dueños de edificios: Torres de enfriamiento y la orden de la comisionada de Salud

¿Cuál es el plazo para cumplir con esta orden? ¿Tengo que pagar el costo yo?

Usted tiene hasta el 27 de agosto para cumplir con esta orden. Se requiere que los dueños de edificios paguen por la inspección y desinfección (los inquilinos no están sujetos a esta orden). Si su torre de enfriamiento se inspeccionó y desinfectó en los últimos treinta días (entre el 8 de julio y el 6 de agosto de 2015), no es necesario que usted vuelva a inspeccionar y desinfectar la torre. Gracias por cooperar con esta importante medida de salud pública.

¿Cómo puedo saber si mi edificio tiene una torre de enfriamiento?

Una torre de enfriamiento emplea un sistema de agua que se redistribuye para enfriar la temperatura. Las unidades llamadas enfriadores por evaporación o enfriadores de fluidos también se consideran torres de enfriamiento. Las torres de enfriamiento a menudo se encuentran en el techo o dentro de altos edificios modernos y suelen ser parte del sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado (sistema HVAC, por siglas en inglés). También se utilizan en edificios comerciales/industriales y pueden llegar a ser parte del proceso industrial o de producción de energía de un edificio. Las torres de enfriamiento suelen estar ubicadas en el techo u otras áreas al aire libre.

Una torre de enfriamiento en el techo de un edificio incluye:

- Un ventilador en la parte superior
- Tubería que entra cerca de la parte superior
- Ventilas laterales
- Tubería que sale por la parte inferior



El ingeniero de un edificio o el supervisor de mantenimiento deben tener una idea clara sobre el tipo de equipo de enfriamiento/aire acondicionado que se emplea en su edificio y saber si éste debe ser evaluado y desinfectado, o no, según la orden reciente.

La orden aplica tanto a los edificios residenciales como a los comerciales, si dichos edificios tienen una torre de enfriamiento.

¿Cómo encuentro a una empresa calificada para que evalúe y desinfecte la torre adecuadamente?

No podemos recomendar a proveedores específicos para llevar a cabo esta tarea. Usted puede encontrar proveedores calificados para realizar este servicio buscando en Internet.

- Busque usando frases como “*cooling tower maintenance in New York City*” (mantenimiento de torres de enfriamiento en la ciudad de Nueva York) o “*HVAC repair and maintenance, New York City*” (reparación y mantenimiento de sistema HVAC, ciudad de Nueva York).
- Busque en directorios, como las Páginas Amarillas.
- Visite nyc.gov/health para encontrar el enlace a una lista de las Páginas Amarillas.

La orden de la comisionada requiere que los dueños de edificios contraten a proveedores o consultores ambientales con conocimiento y experiencia realizando evaluaciones y desinfecciones de acuerdo a los estándares siguientes:

- American Society of Heating, Refrigeration and Air-Conditioning Engineers –ASHRAE, por sus siglas en inglés– Standard 188P (Estándar 188P de Ingenieros de la Sociedad Americana de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado)
- Cooling Technology Institute Guidelines WTB-148 (Lineamientos WTB-148 del Instituto de Tecnología de Enfriamiento)

La mayoría de las empresas que proporcionan servicios para torres de enfriamiento pueden llevar a cabo desinfecciones y tratamientos que son apropiados y acatan estos estándares.

Si ya tengo una empresa de mantenimiento que lleva a cabo la inspección, limpieza y desinfección, ¿será suficiente el empleo de esta empresa para cumplir con los requisitos de la orden?

Sí. La orden requiere que el mantenimiento usual se lleve a cabo dentro de un plazo de catorce días desde que se reciba la orden. Las empresas que regularmente proveen este servicio cumplen con el requisito de la orden de contratar a un “consultor ambiental”.

No necesita contratar a un consultor ambiental si el equipo de mantenimiento de su edificio ya cuenta con personal calificado que tenga una licencia para aplicar biocidas y se haga responsable del mantenimiento regular de su torre de enfriamiento. Sin embargo, usted sí tiene que guardar un registro que demuestre que su torre de enfriamiento ha cumplido con los estándares que se mencionan arriba.

¿La evaluación de la torre de enfriamiento debe ser solamente visual o debe incluir también la toma de pruebas y un análisis de laboratorio?

La orden requiere *evaluación y desinfección*: ambos procedimientos se requieren. La *evaluación* puede ser visual.

Incluso si por medio de la evaluación no se encuentra evidencia de contaminación, el dueño tiene la obligación de *desinfectar* la torre. La concentración apropiada de químicos para la desinfección depende del tipo de sistema, el tipo de químico y otros parámetros de la calidad del agua. Los proveedores deberán seguir los lineamientos de la industria.

Si se encuentra que los niveles de biocida para la desinfección son inadecuados, ¿el consultor tiene que aumentar el nivel de biocida?

La orden requiere que haya un nivel suficiente de biocidas para mantener el agua libre de niveles peligrosos de bacterias. La orden no requiere necesariamente que se suspenda el uso del sistema ni que se drene o se le aplique el sistema de choque, siempre y cuando los dueños de edificios puedan demostrar a través de un registro que se han mantenido los niveles suficientes de biocidas.

¿Qué documentos necesito obtener del proveedor para comprobar que la torre de enfriamiento se ha desinfectado? ¿Qué debo hacer con esos documentos?

Una vez que la torre de enfriamiento haya sido desinfectada, pida al proveedor un recibo y la descripción de los servicios realizados. Las empresas regularmente proporcionan estos documentos (a menudo llamados "reportes de desinfección"). Guarde todos los documentos que le proporcione el proveedor en el edificio en cuestión. Debe conservar los documentos durante al menos seis años. No envíe ningún documento por correo postal al Departamento de Salud. Si la Ciudad necesita una copia, lo contactaremos para pedírsela.

¿Qué sucederá si no cumpla con esta orden?

El incumplimiento de esta orden es una violación al Código de Salud de la Ciudad de Nueva York y es un delito menor. Usted podría ser sujeto de sanciones civiles y criminales, incluyendo multas, confiscación y encarcelamiento.

Si usted desea disputar (rebatir) esta orden, por favor escriba o envíe un fax a Thomas G. Merrill, General Counsel (Abogado general), New York City Department of Health and Mental Hygiene, 42-09 28th Street (WS 14-38) Long Island City, NY 11101-4132; tmerrill@health.nyc.gov; fax: 347-396-6087, dentro de un plazo de tres días desde que reciba la orden y proporcione una declaración sobre las razones por las que quiere disputar la orden.

¿Dónde puedo encontrar la orden en línea?

Para ver una copia de la orden, visite <http://on.nyc.gov/1KWdkir>.