

Risk A/TSM Work

(Riesgo en el trabajo)

“Una onza de prevención vale una libra de curación.” Benjamin Franklin 1736

Nos complace presentar la siguiente edición **Risk A/TSM Work**, un foro dedicado a compartir consejos de control de pérdidas y seguridad con nuestros agentes de seguro y asegurados.

Risk A/TSM es nuestro enfoque patentado de gestión de riesgos que promueve el análisis informado de riesgos con base en dos factores conductuales —

Aptitud y Tolerancia.

ACERCA DE NOSOTROS

Sompo International Insurance trabaja a través de una red de distribución mundial de corredores de seguro minoristas y corredores de seguro mayoristas, agentes gestores de seguros (MGUs) y agentes de seguros vinculados para proporcionar servicios efectivos y de alta calidad a una amplia gama de clientes, desde grandes multinacionales hasta pequeñas empresas. Ofrecemos diversas capacidades especializadas en una amplia gama de productos y sectores industriales.

Si desea suscribirse a **Risk A/TSM Work**, comuníquese con Victor Sordillo al correo vsordillo@sompo-intl.com

Las recomendaciones y contenido de este material se proporcionan solo con fines informativos. Se ofrece como un recurso a ser usado junto con sus asesores de seguro profesionales en el mantenimiento de un programa de control de pérdidas. No se asume ninguna responsabilidad a causa de la información que contiene este documento.

Para enterarse de más, visítenos en:

www.sompo-intl.com

Control de Pérdidas en Edificios Comerciales Desocupados

Brent Escoubas, C.S.P., Vicepresidente de Control de Riesgos, Sompo Global Risk Solutions bescoubas@sompo-intl.com

Las propiedades comerciales vacantes presentan exposiciones al riesgo significativas. Sin embargo, los propietarios y administradores de edificios pueden tomar medidas adecuadas tanto antes como después de dejar vacante una propiedad para prevenir y mitigar las pérdidas.

Causas comunes de pérdidas en propiedades vacantes

Si bien las pérdidas pueden ocurrir en cualquier momento, cuanto más tiempo esté vacante una propiedad, mayor será el riesgo de daños. Las propiedades vacantes están sujetas a riesgos relacionados con el clima que son similares a los de las propiedades ocupadas (vendavales, granizo, etc.), pero también son más susceptibles de sufrir:

- **Intrusiones:** las propiedades que no están ocupadas a menudo atraen a ladrones que ocasionan daños a la propiedad mientras fuerzan el acceso y pueden ocasionar otras pérdidas como resultado de un robo u otra actividad criminal.
- **Vandalismo e incendios:** La pérdida relacionada con el daño físico puede ser más grave, especialmente en casos de incendio, ya que puede propagarse a otras propiedades cercanas ocasionando pérdidas adicionales.
- **Daño a la infraestructura/los sistemas:** Cuando una propiedad está vacante, no hay nadie que se cerciore de que los sistemas de seguridad estén funcionando y que todas las tuberías de agua, gas y la fontanería permanezcan en condiciones operativas. Los daños a cualquiera de estos sistemas pueden afectar a toda la propiedad y rápidamente pueden acumularse pérdidas significativas.

Mitigación de pérdidas antes de dejar vacante una propiedad

Con excepción de las pérdidas directamente relacionadas con la naturaleza, la mayor parte de las exposiciones a pérdidas pueden reducirse significativamente al preparar adecuadamente un edificio antes de dejarlo vacante.

- Desmantele las operaciones peligrosas y elimine los líquidos inflamables y materiales peligrosos.
- Asegure y corte los servicios básicos que sean innecesarios.
- Mantenga a una distancia mínima de 25 pies de las estructuras a los combustibles y residuos para eliminar el riesgo de incendio.
- Notifique a las autoridades de aplicación de la ley y empresas de servicios básicos que la propiedad quedará vacante.
- Obtenga los servicios de una estación central para monitorear el flujo de agua y probar los sistemas de alarmas con el objeto de asegurar que estén en condiciones operativas.
- Instale cámaras de seguridad, vallados u otras barreras para limitar el acceso a la propiedad y disuadir a vándalos y ocupantes ilegales.
- Instale temporizadores variables en las luces tanto internas como externas para que el edificio parezca ocupado.

Mantener la seguridad de un edificio vacante

Cuando una propiedad está vacante, se deben tomar los siguientes pasos para minimizar el potencial de pérdida:

Iluminación

Más del 90% de los delitos ocurren cuando es de noche, por lo que la iluminación es un fuerte factor de disuasión cuando se usa con inteligencia. La cantidad y clase exactas de iluminación necesarias dependerán del tamaño y características de la propiedad.

Considere visitar la propiedad por la noche y pensar como lo haría un delincuente: ¿son las condiciones que rodean al edificio favorables para una intrusión? ¿No son fácilmente visibles desde el camino las puertas o ventanas? ¿Qué sucede con los espacios para esconderse detrás de plantas que han crecido en exceso?

Instalar luces fuertes, bien posicionadas hará que la propiedad sea más fácil de observar por parte de la policía, seguridad, vecinos y otros transeúntes. Tenga presente que la luz tenue proporciona suficiente luz para que los delincuentes vean lo que están haciendo, pero no la suficiente para que otros pueden observarlos — ¡así que mantenga las luces brillando!

Seguridad

Se debe controlar la propiedad de manera periódica para asegurar que las áreas importantes estén cerradas y que los sistemas de seguridad, el vallado, las cerraduras de puertas y ventanas, así como otras barreras de entrada estén en buen estado de funcionamiento. Los propietarios y administradores de una propiedad deben hacer arreglos para que un servicio de seguridad externo o las autoridades locales de aplicación de la ley realicen inspecciones no programadas al menos una vez por semana. Las roturas en vallados perimetrales deben ser corregidos y se debe controlar que estén adecuadamente adheridos a postes y amarres. Además de identificar cualquier daño de manera oportuna para que puedan abordarse rápidamente, las visitas al azar pueden disuadir a vándalos y delincuentes potenciales.

Sistemas contra incendios

Los sistemas de detección de incendios deben ser probados con regularidad ya que los incendios pueden ocurrir inesperadamente y el daño resultante puede ser significativo. Se deben realizar y documentar las inspecciones de las válvulas de control de rociadores, los extinguidores y otros equipos de protección contra incendios en forma semanal.

Mantenimiento de la propiedad

Los controles de mantenimiento regular en una propiedad vacante reducirán el potencial de pérdidas y mitigarán el impacto financiero de las reparaciones. Se deben evaluar las tuberías de agua, los cimientos, techos y alcantarillas para reducir el riesgo de tuberías congeladas, filtraciones o daño debido al clima. Se debe realizar el mantenimiento de las áreas verdes para que la propiedad no parezca vacante y para evitar el crecimiento excesivo de los arbustos y el follaje y para que no bloqueen la visibilidad. Y por último, se debe monitorear la iluminación en el exterior y los temporizadores para asegurar que están trabajando según lo esperado.

Las propiedades vacantes representan una diversidad de riesgos. Recuerde que una onza de prevención vale más que una libra de curación. Unos simples pasos para preparar una propiedad antes de dejarla vacante y mantenerla hasta que se ocupe nuevamente pueden minimizar significativamente el potencial de pérdida y mejorar las ganancias del propietario o administrador.

