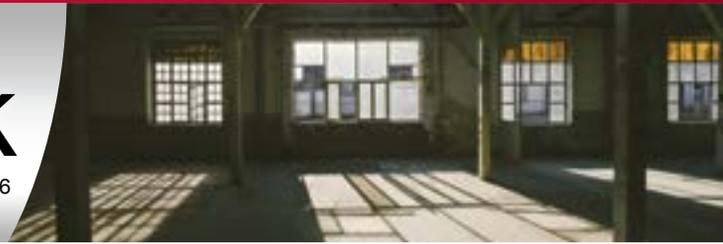


# Risk A/T<sup>SM</sup> Work

*"An ounce of prevention is worth a pound of cure."* Benjamin Franklin 1736



We are pleased to introduce the next edition of **Risk A/T<sup>SM</sup> Work**, a forum dedicated to sharing safety and loss control tips with our brokers and insureds. **Risk A/T<sup>SM</sup>** is our proprietary risk management approach which promotes informed risk analysis based on two behavioral factors — **Aptitude and Tolerance**.

## ABOUT US

Sompo International Insurance works through a global distribution network of retail and wholesale brokers and MGUs to provide high-quality and responsive services to a broad range of clients from large multinationals to small businesses. We offer diverse specialty capabilities across a broad range of products and industry verticals.

If you would like to subscribe to **Risk A/T<sup>SM</sup> Work**, please contact Victor Sordillo at [vsordillo@sompo-intl.com](mailto:vsordillo@sompo-intl.com)

*Disclaimer: The recommendations and contents of this material are provided for information purposes only. It is offered only as a resource that may be used together with your professional insurance advisor in maintaining a loss control program. Sompo International assumes no liability by reason of the information within this material.*

To learn more, visit us at:  
[www.sompo-intl.com](http://www.sompo-intl.com)

## Controlling Losses in Vacant Commercial Buildings

Brent Escoubas, C.S.P., Vice President Risk Control, Sompo Global Risk Solutions [bescoubas@sompo-intl.com](mailto:bescoubas@sompo-intl.com)

Vacant commercial properties present significant risk exposures. However, property owners and building managers can take appropriate measures both before and after vacating property to prevent and mitigate losses.

### Common Causes of Losses to Vacant Properties

While losses can occur at any time, the longer a property is vacant the greater the risk of damages. Vacant properties are subject to similar weather-related risks as occupied properties (windstorms, hail, etc.), but they are also more susceptible to:

- **Break-ins:** Unoccupied properties often attract thieves who cause property damage while gaining access and can cause other losses as a result of theft and other criminal activity.
- **Vandalism and Fire:** Loss associated with physical damage can be more serious, especially where fire is involved, as it can spread to other near-by properties causing additional losses.
- **Infrastructure/Systems Damage:** When a property is vacant there is no one to ensure that security systems are functional and that pipes, plumbing and gas lines remain operational. Damages to any of these systems can affect the entire property and significant losses can mount quickly.

### Mitigating Loss Before Vacating a Property

Except for losses directly related to Mother Nature, a majority of loss exposures can be significantly reduced by properly preparing a building prior to vacating.

- Dismantle hazardous operations and remove flammable liquids and hazardous materials.
- Secure and shut off unnecessary utilities.
- Remove combustibles and debris within 25 feet of structures to eliminate fire hazards.
- Notify law enforcement authorities and utilities that the property will be idle.
- Retain a central station to monitor water-flow and test alarm systems to ensure they are operational.
- Install security cameras, fencing or other barriers to limit access to the property and deter vandals and squatters.
- Install variable timers on both inside and outside lights so the building appears occupied.

### Keeping a Vacant Building Safe and Secure

Once a property is vacant, the follow steps should be taken to minimize loss potential:

#### Lighting

Over 90% of crime occurs after dark, so lighting is a strong deterrent when used wisely. Exactly how much and the types of light needed depend on a property's size and characteristics.

Consider visiting the property at night and think like a criminal – are conditions around the building favorable for a break in? Are doors or windows not easily visible from the road? What about hiding spaces behind overgrown landscaping?

Installing bright, well positioned lights will make the property easier for police, security, neighbors and other passers-by to observe. Keep in mind that dim light provides just enough light for criminals to see what they're doing, but not enough for others to observe them – so keep it bright!

#### Security

Property should be checked on a regular basis to ensure that important areas are secured and that security systems, fencing, gates, door and window locks, and other barriers to entry are in working order. Property owners and managers should arrange for unscheduled inspections by an outside security service or local law enforcement at least once per week. Breaches in perimeter fences should be corrected and they should be checked for adequate attachment to post and ties. In addition to identifying any damages in a timely manner so that they can be addressed quickly, random visits can deter potential vandals or criminals.

#### Fire Systems

Fire detection systems should be tested regularly as fires can occur unexpectedly and the resulting damage can be significant. Inspections of sprinkler control valves, fire extinguishers, and other fire protection equipment should be conducted and documented weekly.

#### Property Maintenance

Regular maintenance checks on a vacant property will reduce the potential for losses and mitigate the financial impact of repairs. Water pipes, foundations, roofs and gutters should be assessed to reduce the risk of frozen pipes, leaks or weather damage. Landscaping should be maintained so that the property doesn't appear vacant and to keep shrubs and foliage from becoming overgrown and blocking visibility. And finally, outdoor lighting and timers should be monitored to ensure that they are working as expected.

---

*Vacant properties pose a variety of risks. Remember an ounce of prevention is worth a pound of cure. Simple steps to prepare a property prior to vacating and maintain it until occupied again can significantly minimize the loss potential and improve an owner or manager's bottom line.*

---

# Risk A/T<sup>SM</sup> 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/T<sup>SM</sup> Work**, un foro dedicado a compartir consejos de control de pérdidas y seguridad con nuestros agentes de seguro y asegurados.

**Risk A/T<sup>SM</sup>** 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/T<sup>SM</sup> Work**, comuníquese con Victor Sordillo al correo [vsordillo@sompo-intl.com](mailto: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](http://www.sompo-intl.com)

## Control de Pérdidas en Edificios Comerciales Vacantes

Brent Escoubas, C.S.P., Vicepresidente de Control de Riesgos, Sompo Global Risk Solutions [bescoubas@sompo-intl.com](mailto: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.**

