

Risk A/T[®] 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[®] Work**, a forum dedicated to sharing safety and loss control tips with our brokers and insureds. **Risk A/T[®]** 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[®] Work**, please contact Victor Sordillo at 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

Preventing Property Damages Due to Frozen Pipes

Daniel A. Liy, Senior Property Specialist, Sompo Global Risk Solutions, dliy@sompo-intl.com

When the temperature drops, pay close attention to the plumbing – especially the pipes! Frozen pipes are one of the most dangerous and costly issues for property owners and managers. When water in a pipe freezes and expands the pipe may crack or burst, resulting in significant property damage as well as business interruption.

Prevention is Key:

While we can't control the weather, there are preventative measures that can be taken to keep pipes from freezing before colder weather hits, starting with identifying areas where pipes are exposed or not properly insulated. Once these areas are inspected, consider taking the following additional precautions:

1. Adding UL approved heat tape, insulated jackets or other insulating products to the exposed piping, ensuring that the pipes are sufficiently covered.
2. Using a supplemental heating source, such as a heater with a thermostat, to maintain a room temperature of at least, 40° F (4° C) in poorly heated areas.
3. Investing in a generator to keep heat sources operational and temperatures at safe levels in case of power outages.
4. Servicing building equipment regularly, focusing on the boiler systems, water heaters, and heating devices; have a qualified technician conduct a site inspection at least once a year.
5. Properly labeling shut-off valves and piping systems; training maintenance staff how to safely operate valves and isolate leaks in case of a pipe burst or crack.
6. Installing a Building Automation System (BAS) to alert maintenance management if a problem occurs after-hours or when the building is vacant.
7. Monitoring excess flow switches for incoming water lines that provide early detection of broken pipes and valves.
8. Draining and shutting off non-critical exposed plumbing during winter months at all properties, including those that are vacant.

Fire Protection Systems and Frozen Pipes

Another potentially devastating by-product of frozen pipes is the impact on your fire protection systems. In wet pipe sprinkler systems, water sits still in the pipes and tends to freeze before other pipes. Even if the pipe doesn't burst, frozen water can cause a dangerous obstruction, rendering the system useless in the event of a fire.

To prevent "freeze failure" in fire protection systems, wet sprinkler piping systems should be inspected regularly and reliable heat sources (preferably with backup power) should be used to maintain temperatures near piping above 40° F (4° C). Additionally, if an insulation method not prescribed by the National Fire Protection Association (NFPA) is used, a heat loss calculation by a professional engineer should be performed.

If using an anti-freeze sprinkler system, ensuring the appropriate type and concentration of anti-freeze is critical. Be sure that NFPA 13 requirements are met, specifically citing that the solution used will not ignite when discharged from the sprinkler.

Another alternative to wet pipe sprinkler systems is a dry pipe sprinkler system, but it should be noted that these systems aren't immune to freezing. To avoid the wet pipe freeze failures, dry sprinkler pipes should be sloped back to the water source or to an auxiliary drain so that after the system has been activated, excess water can exit the pipes, minimizing the potential for freezing.

Remember pipes can freeze in any building whenever the temperature drops below freezing. By taking a few preventative measures, you can reduce the risk of frozen pipes and the potential resulting catastrophic effects.

Please reach out to your Sompo International Risk Control Specialist for more information on implementing a preventative pipe safety maintenance program.

Risk A/T® Work

(Riesgo en el trabajo)

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



Nos complace presentar la siguiente edición de **Risk A/T® Work**, un foro dedicado a compartir consejos de control de pérdidas y seguridad con nuestros corredores de seguro y asegurados. **Risk A/T®** es nuestro enfoque patentado de gestión de riesgos que promueve el análisis informado de riesgos con base en dos factores conductuales: la **aptitud** y **tolerancia**.

ACERCA DE NOSOTROS

Sompo International Insurance trabaja a través de una red de distribución mundial de corredores de seguro minoristas y mayoristas y agentes gestores de seguros (MGUs) 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 verticales industriales.

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

Descargo de responsabilidad: Las recomendaciones y el contenido de este material se proporcionan sólo con fines informativos. Se ofrecen únicamente como un recurso a ser usado junto con su asesor de seguro profesional en el mantenimiento de un programa de control de pérdidas. Sompo International no asume ninguna responsabilidad a causa de la información que contiene este documento.

Para obtener más información, visítenos en:
www.sompo-intl.com

Cómo prevenir daños a la propiedad causados por tuberías congeladas

Daniel A. Liy, Especialista Superior en Daños a la Propiedad, Sompo Global Risk Solutions, dliy@sompo-intl.com

Cuando la temperatura desciende, preste mucha atención a las instalaciones de plomería – ¡especialmente a las tuberías! Las tuberías congeladas son uno de los problemas más peligrosos y costosos para los propietarios y gerentes de propiedades. Cuando el agua se congela en una tubería, se expande y causa que la tubería pueda rajarse o reventarse, causando graves daños a la propiedad y la interrupción de las actividades comerciales.

La prevención es la clave:

Aunque no podamos controlar el clima, pueden tomarse medidas preventivas para evitar que las tuberías se congelen antes que llegue el clima más frío, comenzando con la identificación de áreas donde las tuberías están expuestas o indebidamente aisladas. Tras inspeccionar estas áreas, considere tomar las siguientes precauciones adicionales:

1. Pegue cinta térmica aprobada por UL o ponga cubiertas de aislamiento u otros productos similares sobre las tuberías expuestas, fijándose que estén suficientemente cubiertas.
2. Utilice una fuente suplementaria de calefacción, como un radiador con termostato, para mantener una temperatura ambiente de por lo menos 40° F (4° C) en áreas con poca calefacción.
3. Invierta en un generador para mantener las fuentes de calefacción en operación y las temperaturas en niveles seguros si hay apagones.
4. Dele mantenimiento al equipo del edificio con regularidad, ante todo a los sistemas centrales de calefacción, calentadores de agua y aparatos de calefacción; haga que un técnico calificado realice una inspección del lugar como mínimo una vez al año.
5. Etiquete debidamente las válvulas de cierre y los sistemas de la tubería; capacite al personal de mantenimiento sobre cómo operar las válvulas sin peligro y aislar fugas si una tubería se revienta o raja.
6. Instale un Sistema de Automatización de Edificios (BAS, por sus siglas en inglés) para alertar a la gerencia de mantenimiento si ocurre un problema fuera del horario o cuando el edificio esté vacante.
7. Vigile los interruptores de exceso de caudal para las líneas de suministro de agua que detectan las tuberías y válvulas rotas tempranamente.
8. Drene y corte las tuberías expuestas no esenciales durante los meses invernales en todas las propiedades, incluyendo en aquéllas que están vacantes.

Sistemas de protección contra incendios y tuberías congeladas

Otra consecuencia posiblemente devastadora de las tuberías congeladas es el impacto que tendrán en sus sistemas de protección contra incendios. En los sistemas rociadores de tubería mojada, el agua está estancada en las tuberías y tiende a congelarse antes que la de otras tuberías. Incluso si la tubería no se revienta, el agua congelada puede causar una obstrucción peligrosa, inutilizando el sistema si hay un incendio.

Para prevenir el “fallo por congelación” en los sistemas de protección contra incendios, los sistemas rociadores de tubería mojada deben ser inspeccionados con regularidad y deben utilizarse fuentes fidedignas de calefacción (de preferencia con suministro auxiliar de electricidad) para mantener las temperaturas cercanas a las tuberías por encima de los 40°F (4°C). Además, si se utiliza un método de aislamiento no prescrito por la Asociación Nacional de Protección contra Incendios (NFPA, por sus siglas en inglés), un ingeniero profesional debe calcular la pérdida de calor.

Si está usando un sistema rociador con anticongelante, es crítico asegurarse que tenga el tipo apropiado y la concentración indicada de anticongelante. Asegúrese que se hayan cumplido los requerimientos de NFPA 13, concretamente citando que la solución no se inflamará al ser descargada por el rociador.

Otra alternativa a los sistemas rociadores de tubería mojada es tener un sistema rociador de tubería seca, pero es preciso destacar que estos sistemas no son inmunes al congelamiento. Para evitar que fallen los sistemas de tubería mojada por congelamiento, las tuberías de los rociadores secos deben inclinarse hacia la fuente de agua o un drenaje auxiliar para que tras activarse el sistema, el exceso de agua pueda salir de las tuberías, reduciendo así la posibilidad de congelamiento al mínimo.

Recuerde que las tuberías pueden congelarse en cualquier edificio cuando la temperatura baja más allá del punto de congelación. Al tomar algunas medidas preventivas, usted puede reducir el riesgo de tuberías congeladas y la posibilidad resultante de tener efectos catastróficos.

No dude en dirigirse a un Especialista en Control de Riesgos de Sompo International para obtener más información sobre cómo implementar un programa preventivo de seguridad de las tuberías.