

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

Developing an Effective Water Intrusion Plan

Jason Winslow, Vice President Risk Control, Sompo Global Risk Solution, jwinslow@sompo-intl.com

"Water is everywhere!" is a phrase that strikes fear in every property owner and building manager. Uncontrolled water inside a building is generally referred to as water intrusion with the source ranging from leaks in the building envelope to damaged pipes to uncontrolled condensation to poor drainage or surface runoff. No matter where the water originates, the outcome is often the same — significant property damage and financial loss.

Water intrusion claims are consistently among the top five most expensive property loss types, ranking behind fires and natural catastrophes. By implementing a water intrusion plan that includes regular inspections and maintenance of property and equipment, the likelihood and severity of a water incident can be greatly reduced.

Identify Potential Water Entry Points

To successfully prevent water intrusion and mitigate losses, property owners and building managers need to first identify possible water entry points, such as roofs and gutters, frozen or burst pipes, blocked drains, leaking fire protection systems and areas of condensation, including HVAC or refrigeration systems. Significant or prolonged weather events, such as tropical storms, tornados, heavy down pours, wind driven rain, snow or ice accumulations and freezing temperatures, can also result in water intrusion.

Inspections

Once potential water entry points have been identified, these areas need to be inspected on a regular basis by someone experienced with that system or building area. Inspection frequencies should be increased for older buildings or systems and re-inspections should be conducted following a significant weather event. During and at the completion of construction projects, all systems, including surface run off and drainage systems, should also be inspected and monitored, including when there is construction on adjacent properties. All deficiencies found during inspections should be documented and reported to an individual with authority to make any necessary repairs.

A physical inspection can be supplemented with the use of remote monitoring systems with sensors to detect water, moisture, temperature and other variables. This data can help identify actual water intrusion events as well as predict when events are likely to occur (based on sensor data).

Another option for discovering problem areas is using infrared thermography to identify conditions indicative of active water intrusion and areas where future events may occur. The Infrared camera can identify the heat signatures of water trapped between building layers and areas where thermal energy is rapidly transferring from one space to another (an area where pipe freezes may be likely).

Incident Response Teams

Despite best efforts, the unexpected can occur. Property owners and building managers should be prepared to respond to water intrusions by having the necessary materials easily accessible and trained resources at the ready. Consider compiling a Water Intrusion Incident Response Kit that includes easy to understand instructions for turning off water supplies, tarps, flashlights, generators, dehumidifiers, portable air compressors, a wet/dry vacuum, portable sump pump, personal protective equipment and cleaning items. Ensure that all incident responders are trained to use the kit and appoint an incident response commander to communicate back to management the response approach taken and status of the incident management efforts. It is also important to conduct mock event drills and table top exercises to uncover and address any planning problems. Post incident debriefs following an actual event are an excellent time to revisit and adjust the plan.

Maintenance and Repairs

When problems do arise, either from inspections or from loss events, prompt action and repair is needed. All systems require maintenance. Windows need caulking and re-glazing; plumbing fixtures periodically need new seals; gutters, downspouts and storm drains need regular clearing, and so on. By developing preventive maintenance plans for each system, scheduling maintenance activities and documenting completion of activities, the losses prevented could be significant.

Water intrusion plans focused on discovering and addressing damages sooner rather than later are critical to a company's financial well-being. Remember, an ounce of prevention is worth a pound of cure!

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 crear un plan eficaz de intrusión de agua

Jason Winslow, Vicepresidente de Control de Riesgos, Sompo Global Risk Solution, jwinslow@sompo-intl.com

“El agua está en todas partes!” es una frase que infunde temor en cada propietario de inmuebles y gerente de un edificio. Generalmente, el agua no controlada dentro de un edificio es conocida como intrusión de agua, que puede provenir de fugas en la envoltura del edificio, tuberías dañadas, condensación no controlada y mal drenaje o escorrentía superficial. Sin importar el origen del agua, el resultado es frecuentemente el mismo — daño importante a la propiedad y pérdida económica.

Los reclamos de intrusión de agua están constantemente entre los cinco tipos más caros de pérdidas de bienes, ubicándose después de incendios y catástrofes naturales. Al implementar un plan de intrusión de agua que abarque inspecciones periódicas y el mantenimiento del inmueble y equipo, la probabilidad y gravedad de un incidente que involucre el agua pueden reducirse considerablemente.

Identifique los posibles puntos de entrada del agua

Para evitar exitosamente la intrusión de agua y mitigar pérdidas, los propietarios de inmuebles y gerentes de edificios necesitan identificar primero los posibles puntos de entrada del agua, tales como techos y canaletas, tuberías congeladas o rotas, sistemas de protección contra incendios con fugas y áreas de condensación como los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado o de refrigeración. Incidentes meteorológicos importantes o prolongados, tales como tormentas tropicales, tornados, lluvias torrenciales, lluvia con mucho viento, acumulaciones de nieve o hielo y temperaturas por debajo del punto de congelación, también pueden causar intrusión de agua.

Inspecciones

Una vez identificados los posibles puntos de entrada del agua, una persona con experiencia en ese sistema o esa área del edificio necesita inspeccionar estas áreas. La frecuencia de inspecciones debe incrementarse para edificios o sistemas viejos, los cuales deben volverse a inspeccionar después de un incidente meteorológico importante. Durante y al finalizar proyectos de construcción, todos los sistemas, incluyendo los de escorrentía superficial y drenaje, también deben inspeccionarse y vigilarse, incluso cuando se construye en propiedades adyacentes. Toda deficiencia encontrada durante las inspecciones debe ser documentada y reportada a la persona con la autoridad para realizar toda reparación necesaria.

Una inspección física puede ser suplementada utilizando sistemas de vigilancia remota equipados con sensores para detectar agua, humedad, temperatura y otras variables. Estos datos de los sensores pueden ayudar a identificar intrusiones reales de agua y también predecir en qué momento es probable que ocurran.

Otra opción para descubrir áreas problemáticas es utilizar termografía infrarroja para identificar condiciones que indican intrusión activa de agua y áreas donde podrían ocurrir intrusiones futuras. La cámara infrarroja es capaz de identificar las características térmicas del agua atrapada entre las capas del edificio y las áreas donde la energía térmica está siendo transferida rápidamente de un espacio a otro (un área donde se congela la tubería es la causa probable).

Equipos de reacción a incidentes

A pesar de los mejores esfuerzos, puede suceder lo inesperado. Los propietarios de inmuebles y gerentes de edificios deben estar preparados para reaccionar a intrusiones de agua teniendo los materiales necesarios a la mano y el personal capacitado listo. Considere armar un Juego de Reacción a Incidentes de Intrusión de Agua con instrucciones fáciles de entender para cerrar el suministro de agua, toldos, linternas, generadores, deshumificadores, compresores de aire portátiles, una aspiradora para superficies secas y mojadas, una bomba de sumidero portátil, equipo de protección personal y artículos de limpieza. Asegúrese de que todos los que reaccionen al incidente estén capacitados para utilizar el juego y nombre a un comandante de reacción a incidentes para que le comunique a la gerencia la estrategia de reacción que se tomó y el estado de los esfuerzos por controlar el incidente. También es importante realizar simulacros y ejercicios prácticos de simulación para descubrir y resolver todo problema de planeación. Los informes posteriores al incidente ocurrido son un momento excelente para reexaminar y ajustar el plan.

Mantenimiento y reparaciones

Cuando sí surgen los problemas, ya sea de las inspecciones o los incidentes de pérdidas, es necesario actuar y reparar rápidamente. Todos los sistemas requieren mantenimiento. Las ventanas necesitan ser selladas y volver a ser vidriadas; las instalaciones de plomería necesitan nuevos selladores; las canaletas, los tubos de bajada y los desagües de agua pluvial necesitan limpiarse periódicamente y así sucesivamente. Al crear planes de mantenimiento preventivo para cada sistema, programar actividades de mantenimiento y documentar la finalización de las actividades, pueden evitarse pérdidas considerables.

Los planes de intrusión de agua dedicados a descubrir y ocuparse cuanto antes de los daños son cruciales para el bienestar económico de una empresa. Recuerde: “¡Vale más prevenir que lamentar!”