

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 controlar pérdidas en edificios comerciales vacantes

Christine Sullivan, SVP, Directora de Servicios de Control de Riesgos, Sompo Global Risk Solutions
csullivan@sompo-intl.com

Las propiedades comerciales vacantes están expuestas a riesgos considerables. Sin embargo, sus propietarios y los gerentes de los edificios pueden tomar las medidas adecuadas antes y después de desocupar la propiedad para evitar y mitigar pérdidas.

Causas comunes de pérdidas a propiedades vacantes

Aunque las pérdidas pueden ocurrir en cualquier momento, entre más tiempo esté vacante una propiedad, mayor será el riesgo de daños. Las propiedades vacantes están sujetas a riesgos meteorológicos similares a los de las propiedades ocupadas (ventarrones, granizo, etc.) pero también son más susceptibles a:

- **Allanamientos de morada:** Las propiedades desocupadas frecuentemente atraen a ladrones que causan daños a la propiedad cuando entran a ellas y ocasionan otros daños debido al hurto y otras actividades ilícitas.
- **Vandalismo e incendios:** La pérdida relacionada con el daño físico puede ser más grave, sobre todo cuando hay un incendio, ya que éste puede extenderse a otras propiedades cercanas y causar más pérdidas.
- **Daños a la infraestructura y a los sistemas:** Cuando una propiedad está vacante no hay nadie para asegurarse de que los sistemas de seguridad estén funcionando bien y que los conductos y las tuberías de agua y gas sigan en buen estado. Daños a cualquiera de estos sistemas puede afectar toda la propiedad y pérdidas considerables pueden acumularse rápidamente.

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 operaciones peligrosas y saque los líquidos y materiales peligrosos inflamables.
- Asegure y desconecte los servicios públicos innecesarios.
- Saque los combustibles y escombros a una distancia de 25 pies de las estructuras para eliminar el peligro de incendios.
- Notifique a las autoridades del orden público y a las empresas de servicios públicos que la propiedad estará desocupada.
- Conserve una estación central para vigilar el flujo del agua y probar los sistemas de alarma para asegurarse de que funcionan correctamente.
- Instale cámaras de seguridad, cercas u otras barreras para restringir el acceso a la propiedad y disuadir a vándalos y ocupantes ilegales.
- Instale cronómetros variables en las luces interiores y exteriores para que el edificio aparente estar ocupado.

Las propiedades vacantes representan una variedad de riesgos. Recuerde que una onza de prevención vale una libra de curación. Medidas sencillas para preparar una propiedad antes de desocuparla y mantenerla hasta que sea ocupada nuevamente pueden minimizar significativamente la posibilidad de una pérdida y mejorar el saldo final de un propietario o gerente.

Cómo mantener un edificio vacante seguro y libre de riesgos

Tras desocupar la propiedad, deben tomarse las siguientes medidas para minimizar la posibilidad de pérdidas:

Iluminación

Más del 90% de los delitos ocurren de noche, así que la iluminación es un fuerte elemento disuasivo si es utilizada inteligentemente. Exactamente cuánta luz y qué tipos de luz se necesitan dependen del tamaño y las características de una propiedad.

Considere visitar la propiedad de noche y piense como un delincuente – ¿son favorables las condiciones alrededor del edificio para un allanamiento de morada? ¿No se ven bien las puertas o ventanas desde la calle? ¿Y qué hay del follaje que ha crecido demasiado y ofrece un escondite detrás de él?

La instalación de luces brillantes en buenas posiciones hará que la policía, los vigilantes, vecinos y otros transeúntes puedan observar mejor la propiedad. Tenga en cuenta que la luz tenue les brinda a los delincuentes justo la poca luz que necesitan para ver lo que están haciendo, pero es insuficiente para que sean observados por los demás – ¡así que manténgala brillante!

Seguridad

La propiedad debe ser revisada con regularidad para asegurarse de que las áreas importantes hayan sido aseguradas y que los sistemas de seguridad, las cercas, puertas de entrada, cerraduras de puertas y ventanas y otras barreras de entrada funcionen correctamente. Los propietarios y gerentes de la propiedad deben organizar inspecciones no programadas realizadas por un servicio externo de seguridad o por la agencia local del orden público por lo menos una vez por semana. Aberturas en las cercas del perímetro deben cerrarse y las cercas revisarse para ver que estén bien fijadas a los postes y las barras. Aparte de identificar oportunamente todo daño para ocuparse de él rápidamente, las visitas al azar pueden disuadir a posibles vándalos o delincuentes.

Sistemas contra incendios

Los sistemas detectores de incendios deben ser probados con regularidad debido a que los incendios pueden ocurrir inesperadamente y el daño resultante puede ser considerable. Deben realizarse y documentarse semanalmente inspecciones a las válvulas del control de rociadores, a los extinguidores y a otros equipos de protección contra incendios.

Mantenimiento de la propiedad

Las revisiones periódicas de mantenimiento realizadas en una propiedad vacante disminuirán la posibilidad de pérdidas y mitigarán el impacto económico de las reparaciones. Deben evaluarse las tuberías del agua, los cimientos, techos y canalones para reducir el riesgo de tuberías congeladas, fugas o daños causados por el mal tiempo. La jardinería paisajista debe mantenerse para que la propiedad no aparente estar vacante y que los arbustos y el follaje no crezcan demasiado y bloqueen la visibilidad. Y finalmente, la iluminación exterior y los cronómetros deben vigilarse para cerciorarse de que están funcionando como es de esperarse.