



Guía de Controles de Seguridad para Propiedades sin Actividad o Desocupadas



Las propiedades se desocupan o tienen sus actividades paralizadas como resultado de una serie de factores, tales como: cierre de operaciones por parte de la empresa, crisis económicas o huelgas y disturbios civiles, entre otros. Independientemente de la causa, o si el desalojo o la parálisis es temporal o permanente, cada vez que una propiedad está inactiva, hay un aumento en la exposición a pérdidas debido a algunos factores muy específicos. El fuego y otros daños físicos causados por acciones humanas, generalmente intencionales, como el robo y actos de vandalismo, son una preocupación importante. Además, también deben considerarse los daños causados por eventos naturales, como inundaciones, deslizamiento de tierras, tormentas de viento y terremotos. Las precauciones a continuación están destinadas a reducir la exposición y la susceptibilidad de tener un siniestro en propiedades desocupadas o inactivas.

Sistemas de protección contra incendio

- Mantenga el sistema de suministro de agua contra incendios en buenas condiciones de funcionamiento:
 - Los tanques de agua para combatir incendios deben mantenerse llenos.
 - Las bombas contra incendios deben permanecer operativas (automático).
- Asegúrese de que los rociadores, hidrantes y los sistemas de detección funcionen normalmente.
- Las alarmas contra incendio deben continuar siendo monitoreadas en un lugar con atención continua.
- Mantenga las válvulas del sistema de protección contra incendios bloqueadas en la posición abierta usando un candado y una cadena para evitar violaciones que impidan que los sistemas funcionen correctamente durante una emergencia.
- Mantenga las rutinas de mantenimiento, inspección y pruebas necesarias para garantizar el funcionamiento confiable de todos los sistemas de protección contra incendios.
- En caso de desactivación temporal de cualquier equipo de protección contra incendios, utilice un permiso de autorización apropiado para garantizar el monitoreo y la nueva puesta en servicio del sistema. El modelo de autorización Swiss Re Corporate Solutions se puede utilizar como ejemplo.

Materiales combustibles no necesarios

- Siempre que sea posible, elimine o reduzca la concentración de materiales combustibles dentro de los edificios, ya que proporcionan el combustible necesario para alimentar un incendio.
- Retire y limpie cualquier residuo significativo de aceite o polvo combustible (derivado de aserrín, madera o granos, por ejemplo).
- Retire los líquidos inflamables y combustibles del interior de los edificios y áreas importantes, manteniéndolos en lugares aislados y separados por distancias superiores a 30m.

- Elimine o reduzca el almacenamiento de materiales combustibles en patios si exponen innecesariamente estructuras, equipos y edificios importantes. En la medida de lo posible, se debe observar una distancia mínima de 30m.
- Bloquee y aisle las líneas de gas que no se están utilizando.
- Mantenga vegetación recortada, especialmente alrededor de edificios, estructuras, áreas de almacenamiento externo y equipos de protección contra incendios.

Fuentes de Ignición

- Restrinja tanto como sea posible los trabajos en caliente, que involucren soldadura, corte, rectificado o cualquier actividad que pueda generar una fuente de calor.
- Si se va a realizar trabajo en caliente, use un permiso de autorización formal. El modelo de autorización de Swiss Re Corporate Solutions se puede utilizar como ejemplo.
- Prohíba fumar en todas las instalaciones de la propiedad.

Para ubicaciones expuestas a eventos de la naturaleza

- Monitoree la información de los servicios de climatología y anticipe la ocurrencia de eventos climáticos a los que está sujeto el lugar, como inundaciones, deslizamientos de tierra o tormentas de viento.
- En la medida de lo posible, mantenga planes de acción y emergencias activos para evitar o reducir los efectos de un evento de la naturaleza.
- Si el sitio tiene dispositivos de protección contra inundaciones, como compuertas, mantenga esos dispositivos activados.
- Asegúrese de que los sistemas de protección contra descargas atmosféricas estén en buenas condiciones de funcionamiento.

Seguridad, control de acceso y vigilancia

- Controle estrictamente el acceso a la propiedad con entrada y salida de cualquier persona.
- Proporcione iluminación adecuada para cubrir todo el perímetro de la propiedad, incluidas las áreas de estacionamiento.
- Asegúrese de que las cercas y paredes estén en buenas condiciones y que las puertas de acceso estén cerradas.
- Proteja otros puntos de acceso potenciales como ventanas o plataformas para cargar/descargar almacenes.
- Brindar servicio de rondas e inspecciones periódicas con turnos debidamente registrados.
- Asegúrese de que el personal de seguridad esté familiarizado con el funcionamiento del equipo de protección contra incendios, además de tener conocimiento de los procedimientos de emergencia.
- Se debe prestar especial atención a los lugares con altas tasas de criminalidad, antecedentes de robo o incendios deliberadamente provocados.

Gestión de proveedores de servicio

- Monitorear estrictamente las actividades de los proveedores de servicios que tienen que ingresar a la propiedad.

Disturbios civiles

- Los disturbios civiles agregan un elemento de riesgo adicional, ya que aumentan la probabilidad de daños por actos maliciosos y/o vandalismo.
- Por lo tanto, es importante estar preparado y planificar adecuadamente las medidas que deberían y pueden tomarse para reducir la exposición adicional representada por este tipo de ocurrencia. Tenga en cuenta la reducción en el número de personal disponible debido al desempleo o la paralización de las actividades en la propiedad.

Autoridades locales

- Informar a la policía local y al departamento de bomberos cuando una propiedad está desocupada y/o sus actividades están paralizadas.
- Acuerde con la policía y el departamento de bomberos la mejor manera de facilitar el acceso en caso de emergencia, además de llevar a cabo una planificación previa según sea necesario.
- Asegúrese de que el departamento de bomberos esté familiarizado con todas las áreas y sus riesgos potenciales, y con los sistemas de protección contra incendios que se mantendrán en servicio.
- Mantenga disponibles los datos de contacto en caso de emergencia.

Si tiene alguna pregunta sobre este o cualquier otro problema técnico relacionado con la prevención de pérdidas, comuníquese con el equipo de **Risk Engineering Services** de Swiss Re Corporate Solutions.

La información contenida en este documento, en opinión de Swiss Re Corporate Solutions, es sólida, razonable y puede ayudar a reducir el riesgo de pérdida de propiedad y la interrupción del negocio. Swiss Re Corporate Solutions no garantiza que se eviten todas las pérdidas o que se hayan tomado todas las medidas preventivas razonables si se siguen las pautas contenidas en este documento. Al compartir su opinión sobre ciertas prácticas sensatas y razonables, Swiss Re Corporate Solutions renuncia a cualquier responsabilidad y no exime a los asegurados de sus propios deberes y obligaciones con respecto a la evaluación e implementación de medidas de prevención de pérdidas.