

Ocupación reducida y cierre de instalaciones

Servicios de Ingeniería de Riesgos

CHUBB®



Las propiedades vacías o poco ocupadas presentan desafíos singulares, al carecer de la actividad diaria que mitiga de forma natural los peligros habituales. Por ejemplo, reducir o apagar la calefacción del edificio expone las tuberías a congelación y rotura. El vaciado de los sistemas de rociadores deja al edificio expuesto a incendios potencialmente graves. La reducción de la presencia de seguridad podría aumentar el riesgo de intrusión o de incendio provocado.

Existe el peligro de que los programas rutinarios de gestión de riesgos y los protocolos de mantenimiento sean aplazados. Esto da lugar a la posibilidad de que los incidentes tengan una mayor frecuencia o a una mayor gravedad de los siniestros.

Los peligros en edificios sin vigilancia pueden representar un riesgo para los visitantes, el personal, los contratistas o el personal de respuesta a emergencias. Las zonas mal iluminadas, las aberturas en el suelo sin protección, los productos químicos o materiales inflamables abandonados pueden resultar peligrosos para quienes entran en el edificio o combaten un incendio.

Gestión del riesgo

Si bien contar con una propiedad escasamente concurrida no es una situación deseable, existen ciertas medidas básicas que se pueden adoptar para reducir el peligro hasta que vuelva a ocuparse de forma regular.

Debería tenerse en cuenta lo siguiente:

- Seguridad exterior e interior.
- Protocolos de puesta en fuera de servicio y nueva puesta en servicio.
- Supervisión de las condiciones del edificio.
- Supervisión y mantenimiento de los sistemas de protección.
- Revisión de los protocolos de gestión de riesgos.

Las propiedades desatendidas son particularmente vulnerables a los incendios, al vandalismo, a los robos y a los daños por agua

Áreas exteriores

- Implemente una mayor seguridad exterior que incluya medidas físicas y protocolos de vigilancia.
- Retire todo el exceso de materiales y combustibles de los alrededores del edificio.
- Recorte y mantenga la vegetación para evitar su crecimiento excesivo.
- Revise la cubierta para ver si hay crecimiento de vegetación, drenajes obstruidos o signos de vandalismo.
- Mantenga la iluminación exterior para disuadir la criminalidad o el vandalismo.

Áreas interiores

- Instale sistemas de detección anti-intrusión, de incendios y de fugas de líquidos para las áreas desatendidas. Los sistemas de detección deben transmitir sus señales a un lugar permanentemente atendido o a un servicio de vigilancia.
- Asegúrese de que los equipos relacionados con la seguridad (incluida iluminación de emergencia, extintores de incendios, etc.) se mantienen en condiciones operativas.
- Minimice las cantidades de materiales combustibles en el emplazamiento. Los materiales peligrosos se deben retirar de las instalaciones.
- Los artículos valiosos deben retirarse o mantenerse bajo condiciones adecuadas de seguridad en áreas específicas que estén controladas.
- Las puertas interiores deben ser cerradas y bloqueadas cuando proceda.

Protocolos de Gestión de Riesgos

- ✓ Se puede considerar la posibilidad de desconectar los servicios del edificio siempre que la instalación no se exponga a cortes de la calefacción, de protección contra incendios o de seguridad. Se deberían implantar planes para la nueva puesta en marcha.
- ✓ Los protocolos de mantenimiento para sistemas de protección (incluidos rociadores, alarmas contra incendios, puertas cortafuego, alarmas anti intrusión, sistemas de videovigilancia, etc.) deberían seguir cumpliendo las normas aplicables y las recomendaciones de los fabricantes. Cualquier desviación en los protocolos normales deberían acordarse por adelantado con los Servicios de Ingeniería de Riesgos de Chubb.
- ✓ La maquinaria y el equipo deben ponerse fuera de servicio de manera controlada para reducir al mínimo el riesgo de daños y facilitar su futura puesta en servicio. Se deben establecer planes para regímenes de mantenimiento apropiados (incluidos los requisitos legales y preventivos).
- ✓ Puede ser necesario ponerse al día con los mantenimientos aplazados antes de la nueva puesta en servicio.
- ✓ Se deben establecer planes considerando el mínimo personal necesario de supervisión en los servicios de vigilancia, protección de seguridad, respuesta ante emergencias y apoyo para los procedimientos de respuesta establecidos anteriormente.
- ✓ Se deben revisar los planes de contingencia ante fallos en las instalaciones e infraestructuras o limitaciones de disponibilidad.
- ✓ Deben mantenerse los protocolos de inspección de edificios, recomendándose al menos inspecciones semanales de las zonas no atendidas.
- ✓ Los protocolos de higiene crítica y control de plagas deben seguir manteniéndose.
- ✓ Las deficiencias de los sistemas de protección deben seguir comunicándose a Chubb a través de la dirección estándar de correo electrónico con copia al ingeniero de control de riesgos y al suscriptor pertinente de Chubb.

Contacte con nosotros

Para más información sobre la protección de su negocio, póngase en contacto con su ingeniero de riesgos local o visítenos en www.chubb.com/es



Chubb. Insured.SM