COMPRENDER EL RIESGO
Plantas inactivas, desocupadas o afectadas por huelgas

FACTOR HUMANO

Los edificios desocupados e inactivos son bienes corporativos valiosos, pero a menudo no se los considera así. Por ello, son blanco fácil de incendios intencionales, vandalismo y robo, y también resultan más vulnerables a fenómenos meteorológicos. Si no se presta la debida atención a estos edificios, es probable que se pierdan o que se deterioren hasta quedar inutilizables.

El riesgo

Existen muchos motivos por los cuales los edificios quedan inactivos, se cierran o se abandonan, o por los que se reduce significativamente su personal. Sin embargo, independientemente de la razón, todos estos edificios tienen un mayor riesgo de sufrir una pérdida.

Los sistemas de tuberías pueden tener fallas inadvertidas durante períodos prolongados, lo cual causaría daños en el edificio y su contenido. La falta de medidas de seguridad adecuadas puede incrementar el riesgo de robo y de acceso no autorizado al edificio. Cuando los contratistas usan sopletes para retirar los equipos, es menos probable que adopten las precauciones adecuadas para trabajos en caliente. Es posible que personal descontento o vándalos provoquen incendios en residuos combustibles. Un incendio pequeño que podría haberse controlado con los rociadores automáticos de un edificio durante las operaciones normales podría propagarse por todo el edificio porque el sistema se cerró para evitar que se congelen las tuberías. Otro ejemplo es el de una válvula de control del sistema de protección contra incendios que podría haberse cerrado por error y pasar inadvertida debido a la falta de actividades regulares de inspección, prueba y mantenimiento.

La ciencia detrás del riesgo

En realidad, no hay mucha ciencia involucrada. Hay un edificio ubicado en su propiedad. Dentro del edificio, podría haber inventario, repuestos, equipos o, incluso, líneas enteras de producción que están inactivas u otros equipos rentables que espera reactivar en el futuro. Puede que el edificio se vigile haciendo breves rondas del equipo de seguridad cada algunas horas, pero no se somete a una vigilancia cuidadosa, a pesar de los valiosos bienes existentes en su interior. Debido a esta situación, el edificio está muy vulnerable y se convierte en un blanco fácil de personas malintencionadas.

Además, las condiciones meteorológicas (como vientos, heladas, inundaciones y agua superficial) pueden dañar un edificio desocupado. Otros problemas menores que serían identificados y abordados si el edificio estuviera ocupado pueden convertirse en problemas graves con el tiempo. En general, estos edificios no reciben el mismo mantenimiento que las instalaciones ocupadas. A menudo, las plantas inactivas simplemente se ignoran.

En caso de emergencia, se perderá tiempo valioso mientras el servicio de bomberos busca esta conexión tapada por la maleza.

TEMAS INCLUIDOS EN LA SERIE *COMPRENDER EL RIESGO*:

- CONSTRUCCIÓN
- EQUIPOS
- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
- **FACTOR HUMANO**
- RIESGOS NATURALES
- RIESGOS DE PROCESOS

Esta serie de publicaciones está diseñada para ayudarlo a entender los riesgos a los que están expuestas sus instalaciones. Para conocer mejor los riesgos a los que se enfrenta su empresa cada día, comuníquese con FM Global.

FM Global®

Este folleto es de carácter estrictamente informativo, en apoyo de la relación de seguros que FM Global mantiene con sus clientes. Esta información no modifica ni complementa los términos y condiciones de la póliza. La responsabilidad de FM Global está limitada a la contenida en sus pólizas de seguro.

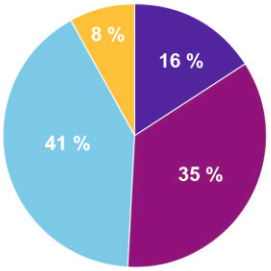
Medidas que puede adoptar

- Mantenga los sistemas de rociadores en funcionamiento, incluido un programa de inspección y pruebas.
- Adopte un programa sólido de mantenimiento preventivo para la exposición a daños causados por líquidos de los sistemas de tuberías y de techo.
- Retire los materiales combustibles innecesarios ubicados en el interior y el exterior, y pode la vegetación.
- Retire los líquidos que arden y corte los servicios básicos que no sean necesarios.
- Supervise las operaciones de trabajo en caliente.
- Informe al servicio de bomberos que el edificio está desocupado y permita el acceso de los bomberos si es necesario.
- Mantenga el edificio vigilado para disuadir los incendios intencionales y el ingreso de personas en situación de calle.
- Mantenga sistemas de iluminación interior y exterior de protección adecuada.
- Mantenga la seguridad con cámaras remotas o con un servicio de vigilancia.
- Mantenga el edificio a una temperatura mínima de 40 °F (4 °C).
- Para edificios sujetos a condiciones húmedas, configure y mantenga los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado para evitar que se forme moho.
- Notique a FM Global si tiene algún edificio inactivo, desocupado o afectado por huelgas.

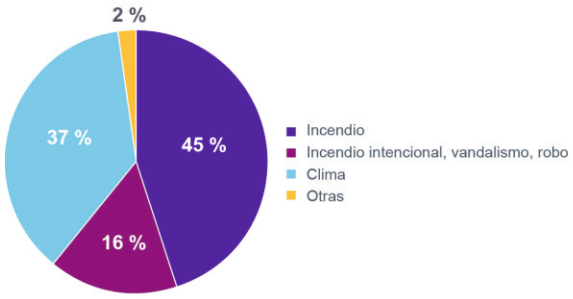
Experiencia en siniestros

Un análisis de los siniestros en edificios inactivos o desocupados que sufrieron los clientes de FM Global entre 1989 y 2020 demuestra que los incendios no intencionales representaron el 16 % de la cantidad de siniestros, pero el 45 % del costo. A la inversa, los incendios intencionales, el vandalismo y el robo ocasionaron el 35 % de la cantidad de siniestros, pero fueron responsables solo del 16 % del costo.

Causas de siniestros según su cantidad, 1989-2020



Causas de siniestro según su costo, 1989-2020



Fuente: Clientes de FM Global

Hasta que se compre o arriende, esta planta inactiva es un blanco perfecto para incendios intencionales y vandalismo.

Ejemplo de siniestro

En una planta procesadora de alimentos inactiva, las chispas provenientes del soplete de un contratista de demoliciones cayeron a través de orificios del tercer piso y encendieron un depósito de bolsas de plástico ubicado en el segundo piso, que no estaba protegido por rociadores. Cuando los empleados del contratista llegaron al segundo piso, el incendio ya había comenzado en la pared ubicada detrás de las bolsas de plástico. El fuego se propagó y, cuando finalmente pudo extinguirse, el costo del siniestro fue de alrededor de USD 4,3 millones (indexado a los valores de 2020).

En otro caso, se produjo un incendio en una planta de fabricación inactiva. El fuego se descubrió tarde debido a que, semanas antes, se había desconectado el suministro eléctrico que alimentaba el sistema supervisado de alarmas de flujo de agua propio. Se sospecha que este incendio fue causado intencionalmente, y ocasionó daños graves en este edificio de 87 225 ft^2 (8103 m^2). El costo aproximado de la pérdida fue de USD 7,3 millones (indexado a valores de 2020).

Recursos relacionados de FM Global

Fichas técnicas de prevención de siniestros de FM Global

- 1-24, *Protection Against Liquid Damage*
- 9-1, *Supervision of Property*
- 10-3, *Gestión de trabajos en caliente*
- 10-6, *Protection Against Arson and Other Incendiary Fires*

Otras publicaciones de FM Global

- *Reducing the Arson Threat* (P7721)
- *Kit mural del sistema de permisos de trabajo en caliente* (P9311K_ESM)
- *Controlar las válvulas* (P7133_ESP)
- *Kit mural del sistema de permisos de puestas fuera de servicio* (P7427_ESP)
- *Protecting Your Facilities from Wind Storms* (P0101)
- *Lista de verificación para heladas* (P9521_ESP)
- *Lista de verificación para prevenir pérdidas durante una pandemia* (W152550_ESN)

Respuestas a algunas preguntas frecuentes

¿PODEMOS DRENAR EL SISTEMA DE ROCIADORES PARA AHORRAR EL COSTO DEL SERVICIO DE CALEFACCIÓN DEL EDIFICIO?

Un sistema de tubería húmeda nunca debe drenarse sin hablar antes con el equipo de ingeniería de FM Global. Si su planta está ubicada en una zona propensa a heladas, la mejor opción es mantener el edificio a una temperatura de 40 °F (4 °C) durante todo el invierno. Otra opción es dejar el sistema de rociadores presurizado y monitorear la temperatura. Si la temperatura cae por debajo de 40 °F (4 °C), utilice calentadores portátiles seguros. Asegúrese de seguir todas las publicaciones de FM Global relacionadas con la prevención de congelamiento (consulte la lista de la izquierda).

¿CÓMO RESOLVER LA FALTA DE DISPONIBILIDAD DE PERSONAL? NO TENEMOS SUFICIENTES EMPLEADOS PARA SUPERVISAR NUESTROS EDIFICIOS INACTIVOS.

Si no cuenta con un servicio de vigilancia, como mínimo, debe asignar personal de mantenimiento para que verifique (cada semana) que las válvulas de control de rociadores estén bloqueadas en la posición abierta y que controle (todos los días) que las puertas y ventanas estén cerradas. Durante los meses de invierno, verifique frecuentemente que la temperatura interior esté por encima de los 40 °F (4 °C) durante el día y la noche. Si utiliza un servicio de vigilancia, debe solicitarle que realice estas verificaciones mínimas y que incluya los resultados en su informe diario.

¿CÓMO SUPERAR LA DIFICULTAD DE VERIFICAR EDIFICIOS OCUPADOS POR TRABAJADORES EN HUELGA O DURANTE DISTURBIOS CIVILES?

Es cierto que durante las huelgas o los períodos de disturbios civiles puede resultar difícil ingresar a la propiedad o controlar los edificios inactivos. Sin embargo, no puede permitirse dejar de verificar estas instalaciones. Estos edificios forman parte de sus activos corporativos y, en caso de sufrir daños por incendio o por fenómenos meteorológicos, constituyen una amenaza para el resto de la propiedad. Cuando menos, el edificio inactivo se desvalorizará debido a los daños. Este riesgo puede mitigarse mediante la adopción de las medidas recomendadas en la respuesta a la pregunta anterior.

Debido a que este edificio está cubierto de maleza, está claro que está desocupado hace tiempo, lo que lo convierte en un objetivo obvio de robo y vandalismo.

¿Necesita más información?

Comuníquese con el equipo de ingeniería o de atención al cliente de FM Global para obtener la siguiente información:

- Ejemplos de plantas especialmente propensas a este riesgo
- FM Global Fire Prevention Grant Program

Otros recursos

Para obtener ejemplares adicionales de nuestras publicaciones *Comprender el riesgo*, póngase en contacto con el equipo de ingeniería o de atención al cliente de FM Global encargado de su cuenta.

Se pueden descargar y solicitar otras publicaciones y materiales instructivos en nuestro catálogo en línea (fmglobalcatalog.com). Para obtener asistencia personalizada desde cualquier lugar del mundo, comuníquese con el equipo de atención al cliente con sede en EE. UU., de lunes a viernes, de 8.00 a 17.00 (hora del este):

Línea gratuita en Canadá y EE. UU: (1) 877 364 6726
Teléfono: +1 (1) 401 477 7744
Fax: +1 (1) 401 477 7010
Email: ENGLatinAmericaCustomerServiceDesk@fmglobal.com

P0274_ESN © 2002 FM Global.
(Rev. 12/2022). Todos los derechos reservados.
fmglobal.com

Evite que esto le suceda

Este edificio inactivo es una invitación a la catástrofe. Los escombros combustibles acumulados pueden encenderse con facilidad y, si los rociadores automáticos no están en servicio (ya sea intencionalmente o por negligencia), es probable que se produzcan daños considerables.