

# Comprender el riesgo

## Instalaciones inactivas, vacías o afectadas por una huelga

### Prevención de siniestros

*Los edificios inactivos o vacíos constituyen activos empresariales. No obstante, no suelen tratarse como tal, razón por la cual suelen ser el objetivo de incendios intencionados, además de presentar una mayor vulnerabilidad ante las inclemencias meteorológicas. No prestar la suficiente atención a estos edificios puede dar lugar a un proceso de deterioro que termine impidiendo su uso, llegando incluso a provocar la destrucción del inmueble.*

### Comprender los riesgos

- Construcción
- Equipos
- Protección contra incendios
- ▶ **Prevención de siniestros**
- Riesgos naturales
- Riesgos en procesos

Serie de publicaciones que tiene por objeto ayudarle a comprender los riesgos a los que están expuestas sus instalaciones. Para obtener más información sobre estos riesgos, póngase en contacto con FM Global.



### El riesgo

Cuando la economía entra en recesión, son frecuentes las noticias sobre cierres de plantas, despidos, huelgas y descensos en los ritmos de trabajo. Estas circunstancias implican inexorablemente la parada, el cierre o el abandono de edificios, situaciones que, por diversos motivos, pueden dar lugar a siniestros en las instalaciones.

Pensemos, por ejemplo, en un edificio abandonado. Si se decide desconectar los sistemas de rociadores para evitar la congelación de las tuberías, podría producirse un incendio que termine arrasando la totalidad del inmueble. Lo mismo ocurriría si un empleado descontento decide, por ejemplo, desconectar los sistemas de rociadores, al no presentar vigilancia alguna, y prender fuego a los materiales combustibles presentes en el edificio. O si, a la hora de retirar los equipos del edificio antes de su abandono, se utilizan sopletes sin seguir las medidas de precaución adecuadas para trabajos en caliente, al encontrarse el edificio inactivo en ese momento. En cualquiera de estas tres situaciones, el incendio resultante supondría un riesgo importante para los edificios cercanos, edificios que podrían albergar unidades de negocio activas y rentables para la empresa.

### Explicación

La explicación del riesgo es sencilla: imaginemos, por ejemplo, que una empresa cuenta con un edificio inactivo en cuyo interior hay piezas de recambio o equipos necesarios, o incluso líneas completas de producción inactivas, listas para reactivarse en cuanto el negocio mejore. A pesar de la presencia de estos activos importantes, la empresa opta por llevar a cabo rondas superficiales cada varias horas, sin garantizar un nivel de vigilancia exhaustivo del edificio.



*En caso de emergencia, los bomberos perderán un tiempo muy valioso intentando localizar esta conexión.*

Esta combinación de factores hace que estas instalaciones sean especialmente vulnerables: no solo serán un objetivo fácil para posibles delincuentes, sino que, además, las estructuras desprotegidas se verán especialmente expuestas a las inclemencias meteorológicas, tales como el viento, las heladas, las inundaciones y las escorrentías. ¿La clave para no llegar a esta situación? No ignorar el edificio, y tratarlo como cualquier otro edificio de producción clave para la empresa.

## ¿Qué puede hacer usted en sus instalaciones?

- Mantener en funcionamiento los sistemas de rociadores y seguir cumpliendo el programa de inspección y pruebas.
- Retirar los materiales combustibles innecesarios (tanto dentro como en el exterior) y mantener la vegetación controlada.
- Retirar los líquidos que arden y desconectar los sistemas de suministro, si no son necesarios.
- Supervisar los trabajos en caliente.
- Informar a los bomberos sobre el hecho de que un edificio se encuentra vacío y permitirles el acceso, en caso de necesidad.
- Asegurarse de que el edificio se encuentra protegido, para evitar posibles incendios intencionados o la entrada de personas sin techo.
- Mantener la temperatura del edificio por encima de los 4,5 °C (40 °F).
- Avisar a FM Global sobre cualquier edificio inactivo, vacío o afectado por una huelga.

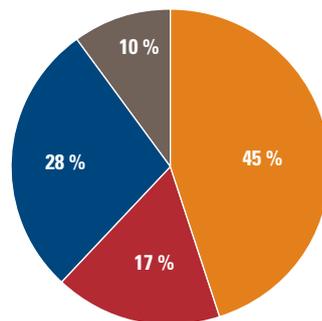
## Estadísticas de siniestros

Una revisión de los siniestros (de 1982 a 2012) declarados por parte de asegurados de FM Global en edificios inactivos o vacíos demostró que el 45 % de los siniestros se debió a incendios no intencionados, si bien estos representaron únicamente el 18 % de las pérdidas totales en términos económicos. Por su parte, los incendios intencionados, el vandalismo y los robos fueron la causa del 17 % del número de siniestros. No obstante, el porcentaje con respecto a las pérdidas totales de estos últimos fue muy superior, alcanzando un 38 % de las pérdidas económicas.

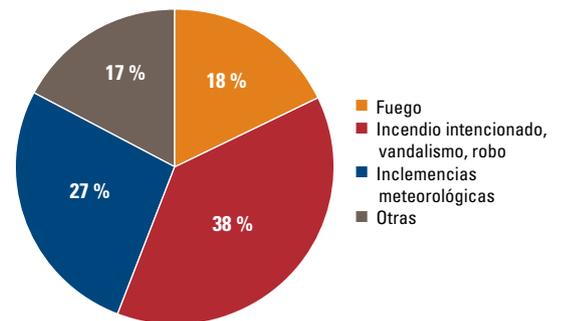
## Lecciones de los siniestros

### Historial de siniestros (30 años) – Edificios inactivos y vacíos

Causas de siniestro por número de siniestros



Causas de siniestro por costes



Fuente: Asegurados de FM Global



*Mientras estas instalaciones esperan un futuro comprador o inquilino, serán el blanco ideal de posibles actos vandálicos e incendios intencionados.*

## **Recursos de FM Global relacionados**

### **Fichas técnicas de prevención de siniestros de FM Global**

- 10-3, *Gestión de trabajos en caliente*
- 10-6, *Protection Against Arson and Other Incendiary Fires*

### **Publicaciones**

- *Reducing the Arson Threat* (P7721)
- *Kit del sistema de permisos de trabajo en caliente con funda para permisos y permisos* (P9311K\_ESP)
- *Controlar las válvulas* (P7133\_ESP)
- *Kit de pared del sistema de permisos de puesta fuera de servicio* (P7427)
- *Protecting Your Facilities from Wind Storms* (P0101)
- *Lista de verificación para heladas* (P9521\_ESP)

Un ejemplo de siniestro que ilustra bien las consecuencias de estos riesgos es el que se registró en una planta de procesamiento de alimentos inactiva, durante las tareas de desmantelamiento realizadas por un contratista. Una chispa generada por el soplete que se estaba utilizando se coló por los orificios del suelo de la tercera planta y prendió el almacenamiento de bolsas de plástico sin rociadores de la segunda planta. Para cuando los empleados del contratista llegaron a la segunda planta, el fuego ya había prendido la pared situada detrás de las bolsas. El incendio continuó propagándose y, para cuando se logró extinguir, los costes totales del siniestro ya ascendían aproximadamente a 2,7 millones de dólares estadounidenses.

Otro ejemplo de siniestro por incendio es el que se produjo en una fábrica que se encontraba inactiva en el momento del incidente. El incendio tardó más de la cuenta en descubrirse, ya que hacía varias semanas que se había desconectado el suministro eléctrico, afectando al sistema autónomo supervisado de alarma de caudal de agua. Se sospecha que el origen de este incendio fue intencionado. El fuego acabó afectando gravemente a un edificio de dos plantas y 8.103 m<sup>2</sup> (87.225 ft<sup>2</sup>) de superficie y generando pérdidas por valor de 4,2 millones de dólares.

### **¿Pero qué decir de...**

**...la posibilidad de drenar el sistema de rociadores en lugar de invertir en la calefacción del edificio?**

El drenaje de sistemas de rociadores de tubería húmeda es una solución que solo debería utilizarse como último recurso y nunca ser realizado sin antes haberlo consultado con el ingeniero de FM Global. Si las instalaciones se encuentran en una zona propensa a heladas, la mejor opción es mantener la temperatura del edificio a 4,5 °C (40 °F) durante el invierno.

Otra posibilidad es dejar el sistema de rociadores presurizado y vigilar la temperatura de forma minuciosa. En caso de que la temperatura descienda por debajo de los 4,5 °C (40 °F), pueden utilizarse calefactores portátiles, garantizando siempre las condiciones de seguridad pertinentes. Le recomendamos consultar las publicaciones de FM Global acerca de la prevención de siniestros por heladas que se indican en la columna de la izquierda de este documento.



*Este edificio ha estado desocupado durante algún tiempo. El número de riesgos a los que se expone (vegetación descuidada, incendios intencionados, robos, congelación de tuberías, etc.) exige la toma de medidas urgentes para mitigarlos.*

## ¿Busca más información?

Solicite más información acerca de los siguientes temas a su ingeniero o equipo de cuenta de FM Global:

- Ejemplos de instalaciones particularmente expuestas a estos riesgos.
- FM Global Fire Prevention Grant Program

### Solicitar recursos de FM Global

Para obtener más ejemplares de esta publicación u otros recursos de prevención de siniestros de FM Global, realice su pedido en línea, cualquier día y a cualquier hora, en [www.fmglobalcatalog.com](http://www.fmglobalcatalog.com).

Para obtener asistencia personalizada, póngase en contacto con nuestra oficina de Madrid en el +34 91 766 44 33 o de Monterrey, en el +52 81 8262 4700.



P0274\_ESP © 2002 FM Global  
(Rev. 4/2020) Todos los derechos reservados.  
[www.fmglobal.com](http://www.fmglobal.com)

...la falta de personal disponible? No disponemos del personal suficiente para supervisar de forma adecuada los edificios inactivos.

Si no existe servicio de vigilancia, como mínimo se recomienda seleccionar a algunos empleados del departamento de mantenimiento para comprobar semanalmente que las válvulas de control de rociadores se encuentran bloqueadas con candado en posición abierta, y para verificar a diario que las puertas y ventanas están cerradas y bloqueadas. Estas comprobaciones se deberían realizar diariamente. Asimismo, durante los meses de invierno, se debería comprobar frecuentemente que la temperatura dentro del edificio sea superior a los 4,5 °C (40 °F), tanto de día como de noche. Si existe servicio de vigilancia, deberían recibir instrucciones sobre cómo realizar estas comprobaciones mínimas e incluir los resultados de estas en su informe diario.

...la dificultad de inspeccionar los edificios mientras los trabajadores de la planta están en huelga?

En momentos de inestabilidad y tensión laboral, siempre es complicado acceder a las instalaciones de la empresa, por no hablar de garantizar que la dirección pueda comprobar el estado de los edificios inactivos. Sin embargo, la empresa no puede permitirse el lujo de no realizar estas inspecciones. No olvide que estos edificios forman parte de los activos de la empresa y, como tal, si se vieran afectados por un incendio o por las inclemencias meteorológicas, supondrían un riesgo para el resto de las instalaciones. Como mínimo, el edificio inactivo perdería parte de su valor debido a los daños. Para evitar llegar a esta situación, recomendamos llevar a cabo las medidas que se explican en la pregunta anterior de esta misma página.

## No permita que esto le suceda...



*Este edificio inactivo es el escenario idóneo para un siniestro. Cualquier persona podría provocar fácilmente un incendio prendiendo fuego a los escombros combustibles acumulados en las instalaciones, un incidente que podría acabar en siniestro total si el sistema de rociadores se encuentra fuera de servicio (a propósito o de forma accidental).*