

## **VISITA PRELIMINAR A LAS INSTALACIONES**

Generalmente hablando, el inspector deberá tratar de iniciar su trabajo con una visita a los predios, en compañía de alguien con la suficiente autoridad como para acceder a la totalidad de los mismos, quien pueda dar información exacta acerca de la extensión de las edificaciones, límites precisos, procesos efectuados, clases de materiales empleados, mercancías almacenadas y otra información relevante.

El inspector deberá luego hacer un nuevo recorrido, trazando un plano sencillo de las instalaciones, observando detalladamente los edificios y realizando las anotaciones que estime convenientes sobre los aspectos más relevantes de los mismos. En este recorrido el inspector deberá contar con el tiempo suficiente y el acceso a todos los lugares por sí mismo, solicitando le sea permitido regresar posteriormente, en caso de ser necesario. La razón de pretender que este recorrido de inspección se pueda realizar sin guía es la de tratar de permitirle concentrarse en su trabajo, tomándose todo el

tiempo necesario para completar su trabajo sin sentirse presionado por estar ocupando el tiempo de otras personas.

Si el solicitante o asegurado insiste en que el recorrido de inspección se haga en compañía de un funcionario de la empresa, el inspector hará a esta persona las preguntas que estime necesarias. Sin embargo, si hace el recorrido en solitario, deberá abstenerse de formular preguntas a personas distintas del responsable de la organización; ya que no resulta conveniente interrogar a trabajadores o empleados que pudieran no tener acceso a la información requerida y por tanto brindar respuestas que distorsionen la realidad de la empresa que se inspecciona, o dar la impresión de que se está tratando de obtener información a espaldas de los directivos de la entidad.

## **ALCANCE DE UNA INSPECCIÓN DE INCENDIO**

Si el proponente desea asegurar parte de un edificio, deberá inspeccionarse la totalidad de la edificación o edificaciones que conformen un mismo riesgo.

Dentro de los límites de aquellos edificios que conforman un solo riesgo, cada parte de dichas edificaciones deberá ser inspeccionada en detalle, sin importar su número y ocupación. Es obvio que un inspector no puede acceder a predios ajenos sin el consentimiento del propietario, pero deberá tratar de lograrse tal autorización.

En términos generales, la expresión "un mismo riesgo" significa: Un edificio o grupo de edificios que pudieran verse total o parcialmente afectados por la ocurrencia de un incendio. En otras palabras, los límites territoriales dentro de los cuales un incendio podría verse confinado.

Por ejemplo, en un edificio con entresijos de madera se puede hablar de un mismo riesgo, dado que éste material constructivo no representa una barrera contra el fuego. Un edificio puede ser considerado separado de otro u otros, aun estando unidos, si entre ellos se interponen muros corta fuego. La definición aceptada de muro corta fuego es la siguiente: Una pared de no menos de 25 centímetros de espesor, construida de materiales sólidos (sin cavidades en su interior) extendiéndose ininterrumpidamente desde el nivel inferior de una edificación hasta su tope, construida de ladrillo ferroconcreto. Si la pared descrita atraviesa el techo y se

eleva al menos un metro sobre éste, se considera como un muro corta fuego perfecto. Cualquier abertura (puerta o ventana) practicada en este tipo de muros debe ser igualmente a prueba de fuego.

### **AVALUO DE EDIFICIOS PARA FINES DE SEGURO**

Un inspector de riesgos NO ES un evaluador de bienes. La labor de avalúos debe ser encomendada a firmas especializadas en la materia. En todo caso, debe quedar suficientemente claro que los inspectores no pueden comprometer la responsabilidad de las Aseguradoras, al opinar acerca del posible valor de un bien de cualquier naturaleza. Los siguientes tipos de edificaciones requieren siempre de un avalúo profesional:

Edificios muy antiguos, tales como iglesias, teatros y similares;

Edificios desocupados que se encuentren para la venta; estructuras especiales, tales como hangares y terminales;

Grandes complejos industriales, zonas francas y afines;

En cambio, se optará por no inspeccionar aquellos edificios ubicados en lugares remotos, cuya prima de seguro sea insignificante en términos relativos.

NOTA: si bien el inspector no está llamado a efectuar avalúos de bienes, es conveniente que disponga de los elementos de juicio suficientes para determinar la razonabilidad de las sumas propuestas; tanto si aparecen demasiado altas o muy bajas. En todo caso, el inspector deberá discutir con el proponente acerca de las sumas aseguradas, e incorporar los comentarios correspondientes en su informe.

**asr@epm.net.co**