LO QUE NECESITAS SABER SOBRE CÓMO LLEVAR A CABO OBRAS CONTRA INCENDIOS

Por: Justo Adámez (jadamez@ashesfire.com)

CEO. Ashes·fire Consulting, S.A. (www.ashesfire.com)

El ámbito de la seguridad contra incendios está ampliamente regulado por la importancia que tiene como factor para la protección de la vida y de las propiedades.

Una de las bases fundamentales de la seguridad contra incendios es la legislación vigente, que establece requisitos detallados para la protección contra incendios en las construcciones. Estas regulaciones cubren aspectos como la propia construcción y el diseño del establecimiento, los sistemas de detección y alarma, los sistemas de extinción de incendios manuales y automáticos y las condiciones de las rutas de evacuación.

Ahora bien, para que funcione la seguridad contra incendios no basta que la regulación sea estricta, se debe cumplir. En este documento hago hincapié en una particularidad con frecuencia descuidada, unas veces por desconocida y otras por ignorada, que a la postre compromete todo el desarrollo con el que prevenir incendios, proteger a las personas y minimizar los daños en caso de un evento de incendio.

Alcance

Las consideraciones de este documento son de aplicación a todas las edificaciones y a establecimientos industriales, energía y transporte existentes (Art. 2 Ley 38/99), en los que se instalen nuevos sistemas, medidas o condiciones de protección contra incendios, o se reformen sustancialmente los actuales.

Las actuaciones relativas a la protección contra incendios, tanto en protección activa como en protección pasiva, o la modificación sustancial de las condiciones de evacuación, tienen la consideración reglamentaria de “obra mayor”, siendo por tanto de aplicación la **Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación (LOE)**, que regula la organización legal del conjunto de agentes que intervienen en el proceso de la construcción/instalación, fijando sus obligaciones y responsabilidades para que se cubran las garantías a los usuarios finales.

Así pues, para la ejecución de nuevas instalaciones y medidas contra incendios o modificaciones sustanciales de las presentes, se requiere como condición reglamentaria solicitar a la administración local una licencia de obra mayor, y no hacerlo supone actuar fuera de la legalidad vigente.

En mi opinión, para tener garantizados derechos de los usuarios finales, dotar de confianza a que el desarrollo se hace correctamente, con garantías, eficacia y que se cuenta con protección en el ámbito legal para todas las partes (propietario-usuario, ingeniería, instalador, fabricante y autoridad competente), es importante seguir los pasos adecuados y cumplir con los requisitos establecidos por las leyes y regulaciones locales. La guía general sería la siguiente:

- 1) **Investigación previa:** En las instalaciones existentes, antes de comenzar a desarrollar el proyecto lo más adecuado es contar con un informe de inspección o auditoría contra incendios que ponga en valor el alcance de las reformas, especificando primero el nivel de seguridad disponible y posteriormente el que se alcanzaría con la actuación, haciendo referencia a las normas a las que se da cumplimiento y los permisos que son necesarios. Esto permite al empresario que interviene como promotor-usuario tener una información de calidad para poder evaluar las posibles opciones en función de sus necesidades específicas: atender requerimientos de seguros, dar respuesta a informes de OCA's o inspecciones administrativas, cumplir políticas corporativas, etc.
- 2) **Planificación y diseño:** Acordado entre las partes interesadas el alcance final a realizar, se elaborará un proyecto específico que se ajuste al cumplimiento de las regulaciones normativas vigentes (bien como diseño prescriptivo o como diseño prestacional), firmado por técnico competente y visado por colegio profesional o con declaración responsable.
- 3) **Solicitud de permisos:** Si la intervención necesita permiso, para poder solicitarlo se requiere la presentación del proyecto contra incendios junto a la solicitud ante el ayuntamiento para la tramitación de la licencia de obra mayor para la instalación a efectuar, lo que conlleva el pago de una tasa que suele oscilar entre un 2% y un 5% del presupuesto total de la obra.
- 4) **Contratación de profesionales:** Obtenida la licencia se constituirá el grupo de trabajo para la ejecución de la obra en el marco de la LOE, integrado por los siguientes: Promotor-Usuario, Dirección Facultativa e Instalador-Constructor. Seleccionar empresas con habilitación profesional, competencia y experiencia contrastada en el tipo de trabajo a realizar, porque los inexpertos pueden resultar negligentes y caros, aunque pidan poco.
- 5) **Cumplimiento de regulaciones de seguridad:** Durante el proceso de instalación, asegurarse de seguir todas las regulaciones de seguridad vigentes. Esto incluye medidas para garantizar la seguridad de los trabajadores, así como el cumplimiento de las normas de construcción, PRL y de prevención de incendios.

- 6) **Inspecciones y aprobaciones:** En el curso de la instalación, la dirección facultativa se hace responsable y debe vigilar el cumplimiento de la ejecución de la instalación conforme al proyecto, la coordinación de trabajos, la atención de las condiciones de seguridad y salud y, llevar a efecto las correcciones necesarias si surgen inconvenientes o incumplimientos, emitiéndose las actas correspondientes, entre otros. Este servicio requiere ser visado por colegio profesional o declaración responsable.
- 7) **Finalización y legalización:** Una vez que la instalación esté terminada, se debe aportar al promotor-usuario toda la documentación final de obra, el Acta de Fin de Obra, proyecto As-Built, certificaciones de productos, instrucciones de uso y mantenimiento, certificado de la instalación ejecutada a aportar por la empresa instaladora, visado de dirección facultativa, cartas de garantías y demás documentos para la legalización de las instalaciones ante la Dirección General de Industria de la CCAA correspondiente. Conserve toda la documentación y actualícela periódicamente, recurra para ello a servicios de gestión documental en la nube, cómodos y seguros.

Así pues, y salvo que se trate de pequeñas ampliaciones de sistemas existentes o renovación de instalaciones ya legalizadas, existen obligaciones y competencias para cada figura interviniente, ya de que otro modo se están incumpliendo normas y ese escenario coloca a los empresarios implicados en una situación de vulnerabilidad.

Respuestas a preguntas frecuentes

1) ¿Puede el instalador-contratista ser además la dirección facultativa de la obra?

NO. La función de la dirección facultativa es garantizar la correcta ejecución del proyecto, cumpliendo con las especificaciones técnicas y legales establecidas, asegurando bajo su responsabilidad la calidad y la eficacia de la obra ejecutada.

La dirección facultativa de la obra no es obligatoria en todos los casos, pero sí lo es en aquellos proyectos que requieren licencia (nuevas instalaciones contra incendios o modificación sustancial de existentes), según lo establecido en la LOE, y en estos casos tiene que ser una figura independiente del contratista-instalador.

2) ¿Puede el instalador-contratista ser además el autor del proyecto?

SI y NO. Los requisitos para ser proyectista del proyecto contra incendios son:

- Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión,
- Contar con una póliza de **seguro RC con cobertura específica para: INGENIERÍA CONTRA INCENDIOS: PROYECTOS, DIRECCIONES DE OBRA, PROJECT MANAGEMENT, CONSULTORÍAS Y AUDITORÍAS.**

- Realizar sus funciones de redacción de proyectos conforme a la normativa vigente, según lo establecido en el contrato con el promotor y acorde a la LOE.

Por tanto, puede serlo cualquier profesional o empresa que cumpla estos requisitos, ahora bien, ¿disponen normalmente las empresas instaladoras de los medios técnicos y humanos dedicados con los conocimientos globales que se requieren en; manejo de normas nacionales e internacionales, experiencia con productos y soluciones técnicas diferentes a los que forman parte de su ámbito de instalación, capacidad de interlocución y negociación con la Administración, seguros, etc.?

¿Es acertado que sea el mismo instalador que haya intervenido como autor del proyecto el que posteriormente solicite y compare las ofertas de sus competidores, con criterio profesional, económico y ético?.

La experiencia demuestra que no, y es por ello que la figura de la ingeniería de proyecto ha de ser en la lógica una figura independiente de la empresa instaladora-contratista.

3) ¿Qué seguros son obligatorios para la instalación?

Sólo en el caso de que el promotor no coincida con la figura de usuario final, el promotor debe contratar un seguro decenal.

La empresa instaladora-contratista debe contar con un seguro de accidente de convenio y seguro de RC general, que cubra los accidentes laborales y otros percances que se produjeran en el desarrollo de la obra.

La ingeniería y dirección facultativa debe contar con Seguro RC específico para proyectos y direcciones de obra contra incendios, por la atribución de responsabilidades por parte del promotor-usuario final o del instalador-contratista.

4) ¿Por qué es importante firmar un Acta de fin de obra?

El Acta de fin de obra o de recepción, es muy importante, ya que a partir de la firma de este documento, se inician los plazos de garantía y reparación que fija la LOE.

Si la firma del acta es sin reserva, los plazos de garantía se inician a partir de la firma. Y si es con reservas, el plazo de garantía empieza en el momento en que se subsanen y reparen todos los defectos recogidos en el acta.

El Acta la tiene que firmar obligatoriamente el instalador y el promotor, pero nuestro consejo es que también la firme la dirección facultativa que habrá intervenido en el control de las obras.

Qué debe reflejar el Acta de recepción:

- Partes que la firman
- Certificado final de la totalidad de la obra (documento que elabora y firma la dirección facultativa)
- Coste final de la ejecución material de la obra (lo que ha costado la obra)

- Si se recibe la obra con o sin reservas
- Si hay reservas, se indicará el plazo que tiene el instalador para reparar y terminar los defectos. Una vez subsanados los mismos, se hace constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.
- Garantías que se van a exigir al instalador. Puede ser la retención del 5% del precio de la obra, o que el instalador firme un seguro de responsabilidad por 3 años.

Conclusión

Cada vez es mayor la velocidad a la que se producen cambios en las industrias y la construcción en general debido a una combinación de factores, unas veces por ampliación de necesidades derivadas del crecimiento de la actividad, otras por innovación y optimización de procesos de producción, por necesidades de sostenibilidad, por operaciones de compra-venta con actualización de los activos, etc.

Estos cambios a los que son de aplicación las normativas vigentes, unido al incremento del nivel de exigencia por el sector asegurador, son motores que activan modificaciones, ampliaciones y reformas en las condiciones de seguridad contra incendios, que ahora sujetos a un control administrativo por Organismos de Control Autorizados deben llevarse a cabo bajo un procedimiento y el cumplimiento de la regulación vigente.

Queda atrás el escenario vigente hasta 2018, que por una falta de control administrativo protocolario derivó en que algunos usuarios y contratistas aprovecharan el todo vale y de cualquier manera, resultando en demasiados casos en instalaciones sin legalizar, obras sin cálculos ni proyectos, protecciones sin un criterio, sistemas ineficientes, carencias en la documentación, ausencia de garantías, etc.

La conciencia sobre la importancia de la seguridad contra incendios ha aumentado en los últimos años tanto en las administraciones como en los usuarios, los avances tecnológicos han mejorado los sistemas y equipos utilizados en la lucha contra incendios, las regulaciones y normativas han dado cabida a los diseños prestacionales y se ha consolidado la figura del ingeniero contra incendios, lo que en conjunto conforman un nuevo escenario positivo en el que corresponde ya hacerlo bien.

“Nuestro mayor estímulo es su recomendación.”