

Alcorcón a 21 de Abril de 2019

Estimado cliente:

El pasado día 12 de diciembre del año 2017 entró en vigor el nuevo Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (RIPCI). Dicho reglamento fue publicado en el BOE el pasado 12 de Junio de 2017 según el Real Decreto 513/2017 y entro en vigor a los 6 meses de su publicación. Este Real Decreto sustituye al antiguo, RD 1942/1993.

Después de esta pequeña introducción, para ponerle en antecedentes, queremos indicarle los cambios que debe tener en cuenta desde que entro en vigor el nuevo Reglamento.

1. Homologaciones empresas instaladoras y mantenedoras.

1. En el artículo 10 del Reglamento se describen los *“Requisitos de las empresas instaladoras”*. En el punto 1 se detallan los requisitos que debe cumplir la empresa instaladora y en el se ha incluido, el apartado e, el cual dice: *“Disponer de un certificado de calidad del sistema de gestión de la calidad implantado, emitido por una entidad de certificación acreditada.”* Esto quiere decir que **todas las empresas instaladoras de protección contra incendios deben disponer de un sistema de calidad ISO 9001.**
2. En el artículo 15 del Reglamento se describen los *“Requisitos de las empresas mantenedoras”*. En el punto 1 se detallan los requisitos que debe cumplir la empresa mantenedora y en el se ha incluido, el apartado f, el cual dice: *“Disponer de un certificado de calidad del sistema de gestión de la calidad implantado, emitido por una entidad de certificación acreditada.”* Esto quiere decir que **todas las empresas mantenedoras de protección contra incendios deben disponer de un sistema de calidad ISO 9001.**

2. Obligaciones empresas mantenedoras.

En el artículo 17 *“Obligaciones de las empresas mantenedoras”* se indican 7 puntos que las empresas mantenedoras están obligadas a cumplir, entre ellos destacamos los puntos:

c. *“Entregar un informe técnico al titular, en el que se relacionen los equipos y sistemas que no ofrezcan garantía de correcto funcionamiento, presenten deficiencias, que no puedan ser corregidas durante el mantenimiento, que no cumplan con las disposiciones vigentes que le sean aplicables o no sean adecuados al riesgo de incendios del edificio, sector o área de incendio destinada a proteger.”*

d. *“Conservar, al menos durante cinco años, la documentación justificativa de las operaciones de reparación y mantenimiento que realicen...”*

e. *“Emitir un certificado del mantenimiento periódico realizado en el que conste o se haga referencia a los equipos y sistemas objeto del mantenimiento anexando copia de las listas de comprobación utilizadas, durante las operaciones y comprobaciones ejecutadas, con las anotaciones realizadas y los resultados obtenidos”*

3. Inspecciones periódicas.

1. En el artículo 22 “*Inspecciones periódicas*” en el punto 1 se indica que: “*En aquellos casos en los que la inspección no este regulada por reglamentación específica, los titulares de las mismas deberán solicitar, al menos, cada 10 años, a un organismo de control acreditado, la inspección de sus instalaciones de protección contra incendios, evaluando el cumplimiento de la legislación aplicable*”.

Esto quiere decir que **todas las instalaciones de protección contra incendios**, menos las que se indican en el punto 2 deben realizar **una inspección cada 10 años**. También se excluyen los establecimientos industriales, que se rigen por su propio reglamento, y otras instalaciones como los locales de riesgo especial alto.

2. En el artículo 22 “*Inspecciones periódicas*” en el punto 2 se indica que: “*Se exceptúan de los dispuesto en el apartado anterior los edificios destinados a:*
 - a) *Uso residencial vivienda.*
 - b) *Uso administrativo con superficie construida menos de 2000 m²*
 - c) *Uso Docente con superficie construida menor a 2000 m²*
 - d) *Uso comercial con superficie construida menor a 500 m²*
 - e) *Uso pública concurrencia con superficie construida menor a 500 m²*
 - f) *Uso aparcamiento con superficie construida menor a 500 m²*
3. En el artículo 23, en la Disposición transitoria cuarta. “*Primera Inspección de las instalaciones existentes*” en su punto 2 se indican los **plazos máximos** para la primera inspección en el caso en que la instalación tenga 10 o más años desde su puesta en servicio. Dichos plazos máximos serian:
 - *Instalaciones con una antigüedad mayor o igual a 20 años: en el plazo de un año.*
 - *Instalaciones con una antigüedad mayor o igual a 15 años y menor de 20: en el plazo de dos años.*
 - *Instalaciones con una antigüedad mayor o igual a 10 años y menor de 15: en el plazo de tres años.*

4. Nuevos elementos a incluir en las revisiones.

El nuevo reglamento incluye varios sistemas o elementos que deben ser mantenidos:

1. Sistemas de alumbrado de emergencia para los cuales las empresas mantenedoras deberán cumplir lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la instrucción técnica complementaria.
2. Mantas ignífugas:
 - Debe comprobarse que están fabricadas según la norma UNE-EN 1869
 - Debe comprobarse que están envasadas adecuadamente hasta su uso.
 - Deben comprobarse las instrucciones de uso del fabricante.
 - Debe comprobarse la fecha de fabricación.
 - Debe comprobarse que están señalizadas según el anexo I, sección 2ª del presente Reglamento.
3. Señalización luminiscente:
 - Se revisará según la tabla III del Nuevo Reglamento.

5. Revisiones tablas I, II y III

En el ANEXO II del reglamento se indica el “*Mantenimiento mínimo de las instalaciones de protección contra incendios*”. Resumidos los distintos puntos de dicho anexo dicen:

1. Los equipos y sistemas deben ser mantenidos, como mínimo, según indican las tablas I y II.
2. Las señales luminiscentes deben ser mantenidos, como mínimo, según indica la tabla III
3. Las operaciones contempladas en las tablas I y III pueden ser realizadas por una empresa mantenedora **o bien por el cliente o titular de la instalación.**
4. Las operaciones contempladas en la tabla II **solo** podrán ser realizadas por una empresa mantenedora homologada o por el propio fabricante.
5. Para cualquiera de las revisiones realiza, ya sea tabla I, II o III se deben elaborar unas actas conformes a la norma **UNE 23580** y que contendrán como mínimo la información siguiente:
 - Nombre y domicilio de la propiedad.
 - Nombre y cargo del representante de la propiedad.
 - Nombre y cargo del representante de la propiedad responsable ante las operaciones de mantenimiento.
 - Domicilio de la instalación y fecha de instalación.
 - Empresa responsable de la última inspección y fecha de la misma.
 - Empresa responsable del último mantenimiento y fecha del mismo.
 - Nombre, nº de identificación y domicilio de empresa mantenedora.
 - Nombre de las personas responsables de realizar las operaciones de mantenimiento.
 - Tipos de productos y sistemas mantenidos.
 - Marca y modelo de sistemas mantenidos
 - Identificación del producto o sistema.
 - Operaciones de mantenimiento realizado y resultado.

Estas actas deberán ir firmadas por la empresa mantenedora y el representante de la propiedad.

En el caso de que sea el cliente el que haga la revisión de las tablas I y III, tal y como permite el reglamento, tendrán que realizar unas actas las cuales será suficiente con que contengan la información anterior menos los puntos 6, 7 y 8 que serán sustituidos por los datos del último mantenimiento y el nombre de las personas que realizan las operaciones. Dichas actas deberán ir firmadas por las personas que realizan las operaciones y el responsable de la propiedad.

6. En cualquier caso, sea una empresa mantenedora o el propio cliente, quien realice las revisiones, se deben **conservar constancia** documental del cumplimiento del programa de mantenimiento durante al menos **5 años**.

Operaciones a realizar según tabla I (cliente o empresa mantenedora autorizada)

Equipo o sistema	Tres meses	Seis meses
Sistemas de detección y alarma de incendios. Requisitos generales.	<p>Paso previo: Revisión y/o implementación de medidas para evitar acciones o maniobras no deseadas durante las tareas de inspección.</p> <p>Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.</p> <p>Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro). Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.</p> <p>Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.</p> <p>Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).</p> <p>Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.</p>	
Sistemas de detección y alarma de incendios. Fuentes de alimentación.	<p>Revisión de sistemas de baterías:</p> <p>Prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.</p>	
Sistemas de detección y alarma de incendios. Dispositivos para la activación manual de alarma.	<p>Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.</p>	<p>Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores.</p> <p>Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).</p>
Sistemas de detección y alarma de incendios. Dispositivos de transmisión de alarma	<p>Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.</p> <p>Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía.</p> <p>Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.</p>	
Extintores de incendio.	<p>Realizar las siguientes verificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que los extintores están en su lugar asignado y que no presentan muestras aparentes de daños. - Que son adecuados conforme al riesgo a proteger. - Que no tienen el acceso obstruido, son visibles o están señalizados y tienen sus instrucciones de manejo en la parte delantera. - Que las instrucciones de manejo son legibles. - Que el indicador de presión se encuentra en la zona de operación. - Que las partes metálicas (boquillas, válvula, manguera...) están en buen estado. - Que no faltan ni están rotos los precintos o los tapones indicadores de uso. - Que no han sido descargados total o parcialmente. <p>También se entenderá cumplido este requisito si se realizan las operaciones que se indican en el «Programa de Mantenimiento Trimestral» de la norma UNE 23120.</p> <p>Comprobación de la señalización de los extintores.</p>	

Equipo o sistema	Tres meses	Seis meses
Bocas de incendio equipadas (BIE).	Comprobación de la señalización de las BIEs.	
Hidrantes.	Comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados. Inspección visual, comprobando la estanquidad del conjunto. Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores. Comprobación de la señalización de los hidrantes.	Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo. Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje.
Columnas secas.		Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso. Comprobación de la señalización. Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario). Maniobrar todas las llaves de la instalación, verificando el funcionamiento correcto de las mismas. Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas. Comprobar que las válvulas de seccionamiento están abiertas. Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.
Sistemas fijos de extinción: Rociadores automáticos de agua. Agua pulverizada. Agua nebulizada. Espuma física. Polvo. Agentes extintores gaseosos. Aerosoles condensados.	Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores, ...) están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto. Comprobación visual del buen estado general de los componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones. Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos. Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc.; en los sistemas con indicaciones de control. Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo. Limpieza general de todos los componentes.	Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación. En sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o pudiera perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas. Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo eléctricos u otros equipos eléctricos críticos.

Equipo o sistema	Tres meses	Seis meses
Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios.	<p>Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas motobombas, accesorios, señales, etc.</p> <p>Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.</p> <p>Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.).</p> <p>Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.).</p> <p>Verificación de accesibilidad a los elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.</p>	<p>Accionamiento y engrase de las válvulas. Verificación y ajuste de los prensaestopas.</p> <p>Verificación de la velocidad de los motores con diferentes cargas.</p> <p>Comprobación de la alimentación eléctrica, líneas y protecciones.</p>
Sistemas para el control de humos y de calor.	<p>Comprobar que no se han colocado obstrucciones o introducido cambios en la geometría del edificio (tabiques, falsos techos, aperturas al exterior, desplazamiento de mobiliario, etc.) que modifiquen las condiciones de utilización del sistema o impidan el descenso completo de las barreras activas de control de humos.</p> <p>Inspección visual general.</p>	<p>Comprobación del funcionamiento de los componentes del sistema mediante la activación manual de los mismos.</p> <p>Limpieza de los componentes y elementos del sistema.</p>

Operaciones a realizar según tabla III (cliente o empresa mantenedora autorizada)

Equipo o sistema	AÑO
Sistemas de señalización luminiscente.	<p>Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.</p> <p>Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).</p>

RESUMEN:

1. Las empresas tanto mantenedoras como instaladoras deben tener un certificado de calidad ISO 9001 y estar homologadas según el nuevo RD 513/2017.
2. Todas las instalaciones, menos las descritas en el punto 2 del artículo 22, deben realizar una inspección periódica por OCA, al menos cada 10 años.
3. Las empresas mantenedoras deben emitir un informe y un certificado de las revisiones realizadas.
4. El cliente podrá realizar las revisiones trimestrales, semestrales y anuales de las tablas I y III pero debe realizar un acta y dejar constancia por escrito de las revisiones realizadas según dichas tablas. Estas actas y revisiones deben ir firmadas por la persona que las realiza y por el responsable de la instalación por parte de la propiedad.
5. Toda la documentación de las inspecciones de mantenimiento realizadas tendrá que conservarse durante al menos 5 años.