



Protección contra incendios

MANTENCIÓN DE SOLUCIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS: como parte de la estrategia de seguridad contra incendios



Rodrigo López
Presidente ANAPCI Chile

“Las soluciones de seguridad contra incendios en una edificación deben mantenerse operativas y verificables durante todo el ciclo de vida del proyecto, por ello el mantenimiento y las inspecciones son parte esencial de la estrategia de seguridad contra incendios”

La implementación de soluciones de seguridad contra incendios, ya sean sistemas de protección activa o pasiva, vías de evacuación, iluminación de emergencia, puertas de escape, sellos de penetración, señalización de emergencia, accesibilidad para bomberos, entre otros; permiten cumplir con las condiciones mínimas de seguridad solicitadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para el diseño de estructuras, materiales y sistemas constructivos y a la vez dar un grado razonable de seguridad a una edificación.

Las definiciones sobre las soluciones contra incendios deben quedar plasmadas en los documentos de diseño del proyecto, tanto en lo que se refiere a requisitos, como a certificaciones de sus componentes y aprobaciones de soluciones constructivas; y es necesario que durante la etapa de ejecución sea verificable su correcta implementación por medio de pruebas de aceptación. Pero también es necesario que en los documentos de diseño o en los manuales de las diferentes soluciones se indique claramente como se deben mantener los sistemas, para que el propietario, quien es el responsable de la edificación, pueda asegurar y gestionar

el correcto funcionamiento de sistemas y soluciones.

Para que el propietario pueda gestionar adecuadamente el mantenimiento es necesario que pueda contar con información mínima necesaria para poder implementar un programa de mantenimiento con personal calificado, a saber: documentación “como construido” (As-Built) del proyecto, listados de componentes y piezas (marcas/modelos), catálogos, manuales de equipos, listado de proveedores y pruebas de aceptación durante la recepción de las instalaciones. Por lo general, en la realización de auditorías de mantenimiento, esta información no está disponible, ya sea por pérdida o por no entrega por parte de las empresas que realizan las instalaciones, lo que va en perjuicio de la vida útil de todos sus componentes.

Si bien nuestro marco normativo podría ser confuso para definir que normativa o estándar de mantenimiento se debe utilizar, existen estándares internacionales reconocidos en la industria que por su desarrollo de décadas son recomendables. En específico para los sistemas de protección activa, la norma NFPA 25 para la Inspección, Prueba, y Mantenimiento de Sistemas de Protección contra Incendios a Base de Agua y norma NFPA 72 Código Nacional de Alarmas de Incendios y Señalización, entregan lineamientos claros respecto a inspección visual, pruebas y mantenimiento, frecuencias, tratamiento de hallazgos y su correspondiente clasificación de criticidad, con el objetivo de

priorizar los servicios correctivos y una respuesta más eficiente ante hallazgos relevantes. Para sistemas de protección pasiva la comprobación visual y los manuales de mantenimiento de los fabricantes son guías válidas para garantizar la integridad de las soluciones.

La ejecución de las actividades de mantenimiento debe considerar pautas de sus actividades por componentes y sistemas, registros fotográficos de hallazgos, informes técnicos y una correcta verificación de realización de actividades, ejecutado por personal competente. De forma complementaria, es recomendable la utilización de una plataforma digital para el control de actividades, registros digitales para una correcta gestión documental, trazabilidad y disponibilidad de la información. Los registros de evidencias son fundamentales en los procesos de auditorías para mejorar los procedimientos de mantenimiento y realizar análisis predictivos en beneficio de la operación.

Una correcta implementación de un programa de mantención que incluya al menos: inspección visual, pruebas y mantenimiento, una correcta gestión documental y auditorías, garantizaran que las soluciones de seguridad contra incendios funcionen adecuadamente durante un evento de incendio y permitirán que se faciliten las futuras intervenciones y/o modificaciones de la edificación. **N&C**

Comenta en

