



OBJETIVO

Sensibilizar a los propietarios sobre su responsabilidad en el correcto funcionamiento de los sistemas, para garantizar que brinden una razonable protección para la vida y la propiedad.

Los documentos de nuestro marco normativo nacional, no definen directamente responsabilidades al Propietario, pero con un análisis más amplio, podemos encontrar en las normas técnicas de referencia utilizadas para el diseño, instalación y mantenimiento, requerimientos específicos que pueden ser exigibles al propietario.

La Norma Técnica NCh 3560:2023 (Punto 11.2) o bien las normas de diseño e instalación como la NFPA 13:2022 (Capítulo 32) y NFPA 72:2022 (Punto 14.2.3), establecen específicamente responsabilidad del propietario o su representante designado en los siguientes aspectos:

1. Responsable del mantenimiento adecuado del sistema de protección contra incendio a base de agua.
2. Los procedimientos de inspección, prueba, mantenimiento y desactivación se deben implementar de acuerdo con los establecidos en la norma y con las instrucciones del fabricante.
3. La inspección, prueba y mantenimiento se debe realizar por personal calificado (Ver TecniNota N°13)



Supervisión tareas de inspección y pruebas

En estas normas se hace referencia directa a la NFPA25, por lo cual debemos considerar agregar los requisitos generales establecidos en el Capítulo 4.

4. Asegurar que las tuberías llenas de agua se mantengan a una temperatura mínima de 4°C, como protección contra el congelamiento. (NFPA 25:4.1.2)
5. Notificar a la autoridad competente, al cuerpo de bomberos, si fuera requerido y a las instalaciones receptoras de alarmas antes de la prueba o apagado de un sistema, o de su suministro. Lo mismo, cuando el sistema, suministro o componente vuelvan a ponerse en funcionamiento o cuando la prueba sea concluida. (NFPA 25: 4.1.4)
6. Corregir o reparar las deficiencias o desactivaciones (NFPA 25: 4.1.5)
7. No hacer cambios en la ocupación, el uso o proceso, o en los materiales utilizados o almacenados en el edificio sin evaluar los sistemas de protección contra incendio para evaluar su capacidad de proteger la nueva ocupación, uso o materiales. (NFPA 25:4.1.6)
8. Conservar registro de las actividades de IPM del sistema y sus componentes. Estando disponibles para la autoridad competente al momento de ser requerido, incluyendo los planos de instalación del sistema conforme a obra, cálculos hidráulicos, registros de pruebas de aceptación originales y hojas de datos del fabricante. (NFPA 25:4.3)

En base a lo planteado, se hace fundamental y exigible contar en la estructura organizacional del propietario, de una clara definición de la responsabilidad en relación al IPM de los sistemas de protección contra incendios.