



## **PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES**

### **PROCEDIMIENTO PARA EL MANTENIMIENTO INSTALACIONES Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

#### **DATOS IDENTIFICATIVOS**

**EMPRESA:** HAYA REAL ESTATE S.A.U


**DOMICILIO SOCIAL:** Medina de Pomar, 27; 28042 Madrid.

**FECHA:** 01/01/2017

**Referencia:** PR10

**Edición:** 01

**Revisión:** 00

	<b>MANUAL DE PROCEDIMIENTOS</b>	Ref.: PR10 Ed.1
	<b>MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS</b>	Revisión: 00 Fecha: 01/01/2017

## 1. OBJETO

Este procedimiento tiene como objetivo garantizar que las instalaciones y sistemas de protección contra incendios existentes en los diferentes centros de trabajo de la compañía, sean revisadas con la periodicidad y plazos fijados a su normativa de aplicación.

En concreto serán objeto de mantenimiento y revisión:

- La instalación eléctrica de bajo tensión, incluyendo las luminarias existentes.
- Aparatos de climatización/ventilación.
- Sistemas de protección contra incendios (extintores, BIES, alarma y pulsadores...).

## 2. AMBITO DE APLICACIÓN

Este procedimiento se aplica a todos los centros de trabajo propios de la compañía, quedan excluidos del mismo todos aquellos centros que ocupan instalaciones de un tercero, por lo general, el propio titular del edificio, cuya responsabilidad del mantenimiento de dichas instalaciones recae sobre el titular del edificio y/o empresario principal.

## 3. NORMATIVA


- ✓ Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, artículo 18.
- ✓ Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (R.D. 1942/93).
- ✓ Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

## 4. FUNCIONES Y COMPETENCIAS

- ✓ Servicios Generales: Son los encargados de contratar los servicios de mantenimiento a empresas mantenedoras de dichas instalaciones, además de registrar y actualizar dicho mantenimiento en todos los centros de la compañía.
- ✓ Servicio de Prevención Propio: En coordinación con el equipo de Servicios Generales colabora y verifica que se realice el mantenimiento de las instalaciones. Se encarga de registrar y custodiar los registros de mantenimiento.
- ✓ Delegado de prevención y Comité de Seguridad y Salud: como representante deberá velar porque se realicen el mantenimiento y revisión de las instalaciones existentes en la oficina.

## 5. METODOLOGIA

La descripción de procesos detallados a continuación hacen referencia a las empresas mantenedoras especializadas en la prestación de dichos servicios:

	<b>MANUAL DE PROCEDIMIENTOS</b>	Ref.: PR10 Ed.1
	<b>MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS</b>	Revisión: 00 Fecha: 01/01/2017

## 5.1. INSTALACIONES BAJO REGLEMTANCIAS TECNICAS

Para todas las instalaciones recogidas por algún Reglamento Técnico (instalación eléctrica, aparatos a presión, aparatos elevadores, etc...) se requiere, según sus características:

- Proyecto de instalación elaborado por técnico competente.
- Certificado del instalador.
- Elaborar un registro con las revisiones periódicas específicas para cada instalación.

### 5.1.1 Instalación Eléctrica:

La instalación eléctrica debe ser ejecutada con proyecto por un instalador autorizado, con boletín de idoneidad. La instalación eléctrica de la empresa viene regulada por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT). Toda instalación o ampliación de la misma deberá contar según su magnitud de proyecto técnico y siempre deberá ser ejecutada por un instalador autorizado que emitirá un boletín de puesta en servicio. Deberá realizarse un mantenimiento para que las condiciones sigan siendo idóneas y deben realizarse las revisiones pertinentes:

- Por parte de un Organismo de Control Autorizado (OCA) en las instalaciones proyectadas según el nuevo Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, en vigor desde septiembre 2003.
- Por parte de un instalador autorizado en instalaciones proyectadas con anterioridad al nuevo Reglamento.

### 5.1.2 Instalaciones de protección contra incendios:

Las instalaciones de protección contra incendios deben cumplir el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (R.D. 1942/93) y deberá efectuarse el mantenimiento por parte de un Mantenedor autorizado con periodicidad anual.

**En los extintores** hay que realizar las siguientes operaciones de revisión:


El titular de la instalación deberá efectuar el siguiente mantenimiento:

#### TRIMESTRALMENTE

- a. Comprobación de la accesibilidad, buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, manguera, etc.
- b. Comprobación del estado de carga (peso y presión) del extintor y del botellín de gas impulsor (si existe), estado de las partes mecánicas (boquillas, válvulas, manguera, etc.)

Operaciones a realizar por el instalador autorizado:

#### ANUALMENTE

	<b>MANUAL DE PROCEDIMIENTOS</b>	Ref.: PR10 Ed.1
	<b>MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS</b>	Revisión: 00 Fecha: 01/01/2017

- Verificación del estado de carga (peso, presión) y en el caso de extintores de polvo con botellín de impulsión, estado del agente extintor.
- Comprobación de la presión de impulsión del agente extintor.
- Estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas.

## **CINCO AÑOS**

A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se retimbrará el extintor de acuerdo con la ITC-EP.5 del Reglamento de aparatos a presión sobre extintores de incendios (BOE nº 149, de 23 de junio de 1982).

En todos los casos, tanto el mantenedor como el usuario o titular de la instalación, conservarán constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo: las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado. Las anotaciones deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección de la comunidad autónoma.

**En las BIES** (bocas de incendio equipadas) hay que realizar las siguientes operaciones de revisión , operaciones a realizar por el titular de la instalación:


### **TRIMESTRALMENTE**

- Comprobación de la buena accesibilidad y señalización de los equipos.
- Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla en caso de ser de varias posiciones.
  - \* Observación visual de las juntas, verificando su buen estado y su fijación al racor.
  - \* Ante la presencia de roces y deformaciones de la manguera se procederá a la prueba hidráulica de la misma.
- Comprobación por lectura del manómetro, de la presión de servicio.
- Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario.

Operaciones a realizar por el instalador autorizado:

### **ANUALMENTE**

- Desmontaje de la manguera y ensayo de ésta en lugar adecuado.
- Comprobación del correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre.
- Comprobación de la estanqueidad de los rácores y mangueras y estados de las juntas.
- Comprobación de la indicación del manómetro con otro de referencia (patrón) acoplado en el racor de conexión de la manguera.

	<b>MANUAL DE PROCEDIMIENTOS</b>	Ref.: PR10 Ed.1
	<b>MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS</b>	Revisión: 00 Fecha: 01/01/2017

## **CINCO AÑOS**

- La manguera debe ser sometida a una presión de prueba de 15Kg./cm<sup>2</sup>.

**En los sistemas automáticos de detección y alarma de incendios** hay que realizar las siguientes operaciones de revisión:

Operaciones a realizar por el titular de la instalación:

### **TRIMESTRALMENTE**

- Comprobación de funcionamiento de la instalaciones (con cada fuente de suministro).
- Sustitución de pilotos, fusibles, etc., defectuosos.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).

Operaciones a realizar por el instalador autorizado:

### **ANUALMENTE**

- Verificación integral de la instalación.
- Limpieza del equipo de centrales y accesorios.
- Verificación de uniones roscadas o soldadas.
- Limpieza y reglaje de relés.
- Regulación de tensiones e intensidades.
- Verificación de los equipos de transmisión de alarma.
- Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico.


#### **5.1.3 Instalaciones de Riesgo para la transmisión de legionelosis:**

Las Instalaciones de riesgo para la transmisión de legionelosis (torres de refrigeración, condensadores evaporativos, equipos de enfriamiento evaporativos, humectadores) deben aplicarse las medidas contenidas en el R.D. 865/2003 sobre criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la Legionelosis.

Deben aplicarse las medidas contenidas en el Decreto 173/2000 del Gobierno Valenciano.

Deberá llevarse a cabo la notificación de la existencia de dichas instalaciones de riesgo a las autoridades sanitarias y/o corporaciones locales.

Deberá llevarse a cabo registro de las operaciones de mantenimiento y desinfección. Estas operaciones deben ser llevadas a cabo por empresa registrada en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Plaguicidas según protocolo de limpieza establecido en Orden de 22 de febrero de Consellerías de Sanidad y Medio Ambiente.

	<b>MANUAL DE PROCEDIMIENTOS</b>	Ref.: PR10 Ed.1
	<b>MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS</b>	Revisión: 00 Fecha: 01/01/2017

## 5.2. MANTENIMIENTO DE EQUIPOS, INSTALACIONES Y VEHICULOS

Todos los mantenimientos de instalaciones reguladas por algún Reglamento Técnico (aparatos elevadores, aparatos a presión, instalación eléctrica, instalación contra incendios, instalaciones frigoríficas, etc), vehículos o equipos de trabajo existentes en la empresa deberán llevarse a cabo según las indicaciones de su fabricante con la periodicidad establecida por éste.

Caso de tener que realizar algún mantenimiento simple (previsto por el fabricante, incluidas tareas de limpieza y lubricación) será realizado únicamente por personal adiestrado correctamente, siguiendo minuciosamente las instrucciones del fabricante y con todos los medios que este exponga en el manual de instrucciones, con la máquina parada y todas sus energías desconectadas y consignadas, tras haber comprobado la inexistencia de energías residuales.


Se deben tomar las medidas necesarias para evitar la puesta en marcha o conexión accidental mientras se esté efectuando una operación de limpieza, cambio de útiles, mantenimiento, reparación o mecánica de cualquier tipo verificando previamente la desconexión de todas las energías, comprobación de inexistencia de energías residuales, consignación de las energías, cerramiento con llave de los órganos de accionamiento y dispositivos de protección eléctrica.

Para mantenimientos complejos (eléctricos, mecánica, desmontajes, modificaciones, ajuste, cambio de elementos de seguridad,...) sólo se podrán realizar por servicio oficial del fabricante, empresa o técnico autorizado por este u O.C.A.. Cualquier mantenimiento realizado será registrado por escrito.

## 6. DESARROLLO

### 6.1. Consideraciones Previas.

- Haya Real Estate no se hace responsable de los métodos de trabajo que realizan las empresas mantenedoras en sus instalaciones, la compañía entiende que las operaciones las realizan cumpliendo con las instrucciones marcadas por el fabricante y utilizan métodos de trabajo seguros para dicha tarea.
- Toda empresa encargada del mantenimiento de las instalaciones está homologada por el equipo de Homologaciones de Proveedores de la compañía y ha remitido el documento de Coordinación de Actividades empresariales firmado y sellado, por lo que se garantiza el cumplimiento de coordinación empresarial (ver PROCED. PR07 Coordinación actividades empresariales) entre las partes.
- Los centros de trabajo radicados en instalaciones de terceros (centros de negocios, edificios concurrentes con varias empresas...) quedan excluidos del presente procedimiento, la responsabilidad en dichos centros recae sobre el titular del edificio y son ellos quienes deben garantizar dicho mantenimiento, por tanto, en dichas oficinas no

	<b>MANUAL DE PROCEDIMIENTOS</b>	Ref.: PR10 Ed.1
	<b>MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS</b>	Revisión: 00 Fecha: 01/01/2017

se registra las revisiones de mantenimiento relacionada con las instalaciones, no obstante el SPP junto con Servicios Generales se encargará de recopilar los certificados de estas empresas mantenedoras.

Para el resto de centros de trabajo, el equipo de Servicios Generales tiene suscrito un contrato de colaboración con varias empresas de mantenimiento y sistemas de protección contra incendios, repartidas por todo el ámbito nacional.

- El registro y revisión de los medios de protección contra incendios de las oficinas de la compañía se realizara de forma interna por parte del SPP trimestralmente y la empresa mantenedora contratada lo hará de forma anual. El SPP junto con Servicios Generales se encargará de recopilar los certificados de estas empresas mantenedoras para verificar que se realizan correctamente las revisiones marcadas por la reglamentación.( ver anexo 1).

## **6.2. Inicio Proceso.**

- Por petición expresa del equipo de Servicios Generales cuando se detecten anomalías en las luminarias ( luces fundidas, mala distribución...) o en los aparatos de climatización por ejemplo, o bien a instancia de la propia empresa mantenedora en los plazos que tenga registrados en sus ficheros, se desplazan las empresas de mantenimiento a los diferentes centros de trabajo para realizar el citado mantenimiento.

## **7. DOCUMENTACIÓN, REGISTRO Y ARCHIVO:**


---

SPP registra y actualiza el fichero de mantenimiento de los medios de protección contra incendios ( Anexo I) con las acciones o actividades que realizan las empresas mantenedoras en las instalaciones Haya.

## **8. ANEXOS:**

---

**ANEXO I: FICHERO REGISTRO MANTENIMIENTO.**

	<b>MANUAL DE PROCEDIMIENTOS</b>	Ref.: PR10 Ed.1
	<b>MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SISTEMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS</b>	Revisión: 00 Fecha: 01/01/2017

## **ANEXO 1**

### **REGISTRO DE MANTENIMIENTO MEDIOS PROTECCION CONTRA INCENDIOS**