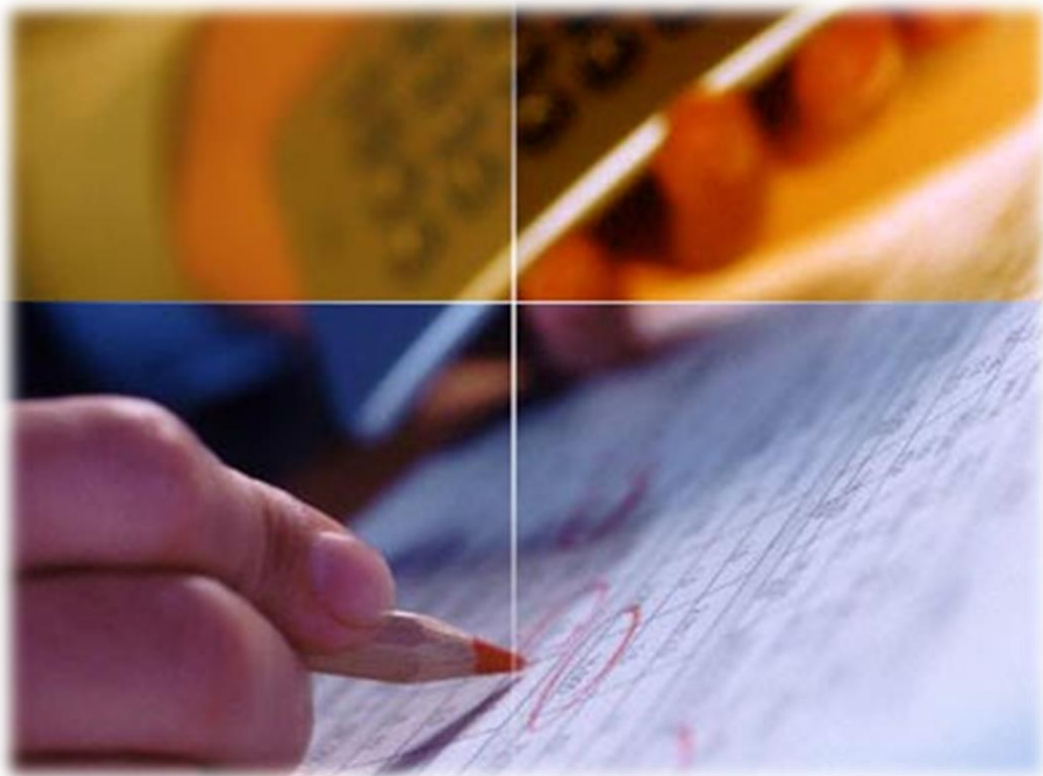


# ashes·fire

Global Fire & Safety Engineers



## Auditorías, inspecciones y pruebas

"Due Diligence"

Contar con la protección de su negocio basado en el cumplimiento de los requisitos normativos mínimos para su legalización, o en las recomendaciones de las empresas instaladoras, no es una garantía, las normas son generalistas y las propuestas de los instaladores en muchos casos no aportan a las empresas el nivel de eficiencia deseado.

Una evaluación independiente sí le aportará toda la información que necesita para el Riesgo que tiene protegido, el que tiene transferido al seguro y el que asume en realidad.

# Auditorías, inspecciones y pruebas

"Due Diligence"

## Índice:

- **¿Qué es una "Auditoría" en seguridad contra incendios?**
- **¿Es realmente necesaria una auditoría en mi empresa?**
- **¿Qué ocurre si no realizo la auditoría?**
- **¿Qué ventajas me reporta el haber realizado la auditoría?**
- **¿Qué garantiza?**
- **¿Cuál es el alcance de la auditoría?**
- **¿Para qué se utiliza la información obtenida en la auditoría?**
- **La implantación**
- **¿Cuánto me costará la protección?**
- **Recomendaciones generales**

## Auditorías, inspecciones y pruebas



La auditoría de seguridad contra incendios tiene por objeto proporcionar un informe completo e independiente que reflejará la situación del edificio/industria con respecto al riesgo de incendio y otras emergencias que tengan impacto sobre la seguridad de las personas, la protección de los bienes y la continuidad de las operaciones.

El Informe es en realidad un documento de gestión para la dirección de la compañía, ya que hace referencia a aspectos no sólo técnicos y normativos, sino también de riesgos por las responsabilidades derivadas de la situación existente.

Las normas son muy generalistas y en numerosos casos no aportan a las empresas el nivel de eficiencia deseado. Nosotros le informaremos del Riesgo que tiene protegido, el que tiene transferido al seguro y el que asume en realidad.

## ¿Qué es una “Auditoría” en seguridad contra incendios?

El término «**Auditoría**» se emplea para conceptos que impliquen la investigación de una empresa.

En el caso de la seguridad contra incendios consiste en el examen general de la protección frente a los diferentes riesgos derivados de la activación de un incendio o situación de emergencia, y se analiza como podría afectar a:

- **La seguridad de los ocupantes y trabajadores.** Se valoran las condiciones de evacuación, tiempos de detección y alarma, dificultades de evacuación que puede crear el humo, etc.
- **La continuidad del negocio.** Se valora el nivel de prevención y protección en las áreas críticas de la actividad, tiempo estimado de interrupción y recuperación de la actividad.
- **Valor de pérdidas económicas.** Se valora el monto económico de las pérdidas materiales en áreas más críticas vs. el costo de la protección y coberturas aseguradas
- **Vulnerabilidad ante la posibilidad de reclamación de responsabilidades.** Se valora la cobertura de responsabilidades ante posibles reclamaciones de: representantes de los trabajadores (u ocupantes afectados), de clientes y proveedores afectados por el cese temporal de la actividad, de la Administración Pública, etc.

## ¿Es realmente necesaria una Auditoría en su empresa?

Nuestra experiencia como **Ingenieros Consultores en Protección Contra Incendio** nos ha permitido observar muchos tipos de edificios, industrias y diferentes modelos de negocio. Uno de los tipos de empresa con los que nos encontramos habitualmente es aquella de éxito en la que en unos pocos años ha crecido de forma exponencial su actividad, volumen de negocio, volumen de activos y recursos humanos.

Estas empresas acaban contactando con nosotros porque se encuentran con que su nivel de Responsabilidad Corporativa ha aumentado significativamente y necesitan tomar medidas. Entre sus motivaciones suelen estar alguna de las siguientes:

- a) Son empresas que forman parte de una cadena de valor, lo que les obliga a garantizar a clientes y proveedores una continuidad de servicio. Una interrupción del servicio o de la fabricación, trae consigo consecuencias muy negativas para cualquier empresa, desde

pérdida de clientes y operaciones, hasta el tener que hacer frente a millonarias reclamaciones de clientes y terceros que se vean afectados

- b) El elevado número de trabajadores o visitantes que se encuentran en sus edificios obliga a garantizar su seguridad teniendo en cuenta las condiciones singulares y específicas de la empresa. El cumplir las normas de cuando se construyó el edificio a día de hoy no es suficiente, quedo desfasado.
- c) Las compañías aseguradoras aumentan las primas año a año en proporción al mayor patrimonio y consecuente riesgo. Las primas pueden congelarse o rebajarse si se implementan medidas efectivas de disminución de los riesgos, que con el paso del tiempo acaban amortizándose.
- d) Existen otros muchos supuestos en los que la empresa puede estar obligada u optar voluntariamente por contratar una auditoría de sus medidas de seguridad y protección. Pueden ser motivadas por políticas corporativas en multinacionales, antigüedad de los edificios, ausencia de medidas contra incendios adecuadas o medidas obsoletas, etc.

La auditoría es el punto de partida, permite disponer de una “foto” del estado actual y saber si son suficientes las medidas disponibles para afrontar con éxito una situación de emergencia. Es un documento de gestión necesario para la toma de decisiones.

## ¿Qué ocurre si no realiza la Auditoría?

Realmente, el incumplimiento en el que se incurre al no tener el informe de auditoría es un incumplimiento del **deber**. No es una exigencia explícita por las Autoridades.

Todas las empresas a lo que sí están obligadas es a garantizar la seguridad de los trabajadores, y aquí conviene recordar que cumplir los mínimos que exigen las normas es condición necesaria, pero no suficiente, hay que demostrar y justificar que se han tomado las medidas adecuadas para la actividad que desarrolla la empresa en la actualidad.

En otros casos las empresas además están obligadas a garantizar la prestación de su servicio a terceros o bien de suministro.

Existe la posibilidad de que la empresa sea sancionada por incumplir el deber, al poner con ello en riesgo a los trabajadores u ocupantes del edificio, por poner en riesgo la garantía de suministro de servicio o materiales a empresas dependientes, etc.. Sin embargo, la consecuencia más negativa para las empresas no es ésta, sino las responsabilidades administrativas, civiles y penales ante las que pueden enfrentarse tras un siniestro. Esto en un País como México, con una normativa de seguridad contra incendios reciente y por tanto no aplicada a muchos edificios e industrias existentes, un País con riesgo sísmico, tras los cuales existe un elevado riesgo de activarse incendios, un mercado asegurador cada vez más profesional y exigente, etc., hace que

la auditoría sin ser obligatoria sea realmente conveniente y necesaria para tomar conciencia de los riesgos que se asumen en realidad.

## ¿Qué ventajas le reporta el haber realizado la Auditoría?

Una vez aceptado el hecho de que la empresa debe ser auditada (al menos una vez cada 3 años) y que un profesional externo va a identificar en una primera auditoría o revisar en las sucesivas que las medidas de seguridad son las suficientes, se encuentran correctamente mantenidas y en operación, los procedimientos internos de emergencia están implantados, etc., el trabajo de auditoría tiene varias ventajas para la empresa.

No hay que olvidar que el auditor tiene una visión privilegiada de la seguridad. Es un profesional que conoce las ventajas y limitaciones de todas las medidas y sistemas contra incendios, conoce los requisitos de las normas y los códigos de diseño y revisa las instalaciones de una variada tipología de empresas, por lo que este conocimiento y experiencia le permite detectar anomalías y desviaciones en las medidas de seguridad de dichas empresas.

Esta experiencia y conocimiento no solo le sirve para poder realizar correctamente su trabajo, sino que además le permite alertar a la empresa cliente de sus deficiencias y determinadas prácticas de riesgo en las que pueda estar incurriendo. Ejemplos típicos son un mantenimiento deficiente, debido a que algunas empresas sobre-mantienen unos sistemas e infra-mantienen otros, la relajación con el tiempo en la implantación del plan de emergencia, permitir prácticas de riesgo de incendio sin los adecuados permisos, instalar sistemas nuevos sin haber sido diseñados por especialistas, ni haber realizado las pruebas finales de aceptación por tercera parte, etc.

A menudo se confunde la tarea del auditor con la de un Inspector Público y no es así; el auditor no está para detectar incumplimientos que pudiera haber en una empresa, sino para, en su caso, alertar a la empresa de qué riesgos existen y la mejor manera de resolverlos, colaborando en su implantación.

**El trabajo del auditor debe tomarse como una oportunidad, sobre todo para aquellas empresas que se encuentran en una etapa de expansión o crecimiento, porque podrán contar con la opinión de expertos que les aportarán un mayor valor añadido a su gestión de los riesgos y peligros.**

## ¿Qué garantiza?

La auditoría realizada por una consultora externa de reconocido prestigio como ashes·fire garantiza que la información aportada es totalmente independiente, está enfocada a los intereses de la empresa cliente, sin objetivos en la venta de productos ni realización de instalaciones, es confidencial y no contiene errores significativos que puedan conducir a la toma de decisiones erróneas por parte del área(s) responsable(s) de la empresa.

## ¿Cuál es el alcance de la Auditoría?

La auditoría contra incendios tiene por objeto proporcionar a los responsables de la empresa un informe completo que reflejará la situación del edificio/industria con respecto al riesgo de incendio, haciendo referencia a aspectos no sólo técnicos y normativos, sino también de riesgos por las responsabilidades derivadas de la situación existente.

### OBJETIVOS:

- 1) Identificar en las instalaciones el nivel de riesgo y la peligrosidad de los distintos sectores y actividades.**
- 2) Valorar las condiciones de protección:** inspeccionando las condiciones constructivas, de evacuación y en cuanto a los sistemas, las condiciones de diseño/operación, de montaje, estado de conservación/mantenimiento y documentación disponible.
- 3) Proponer las medidas de control de los riesgos:** nuevos sistemas, mejora o adecuación de instalaciones contra incendios existentes, procedimientos, etc.

### PUNTOS SUJETOS A INSPECCIÓN:

- Actividades en cada área del edificio
- Instalaciones de riesgo de activación y desarrollo de un incendio:
  - a. Instalaciones de riesgo eléctrico
  - b. Depósitos de combustible
  - c. Almacenamientos de productos inflamables
  - d. Procesos, etc....
- Tipo de construcción del establecimiento. Grado de resistencia y estabilidad al fuego.
- Elementos de sectorización de incendios.
- Instalaciones de protección activa contra incendios:
  - a. Sistema de detección y alarma de incendio.
  - b. Sistemas de extinción manual: extintores, Bies e hidrantes
  - c. Sistemas de extinción automática: rociadores automáticos, sistemas de extinción por agentes gaseosos, agua nebulizada, espuma, etc.
  - d. Condiciones de abastecimiento de agua contra incendios y grupo de presión
  - e. Trazabilidad entre los sistemas contra incendios y de estos con otras áreas de seguridad del edificio.
- Plan de Emergencia y Evacuación. Organización de seguridad ante emergencias.

- Procedimientos de seguridad: manipulación de productos peligrosos, permisos de trabajo, políticas de fumar, control de contratistas, etc.
- Análisis de toda la documentación existente sobre los sistemas de seguridad y protección instalados e implantados, tales como: actas de mantenimiento, certificados de instalaciones, etc.

Como resultado de la inspección realizada, se emite un informe detallado y preciso de la situación a cerca de:

## INFORMACIÓN FACILITADA EN EL INFORME DE AUDITORIA

- La Clasificación de los niveles de riesgo de incendio en las diferentes áreas del edificio.
- Las instalaciones y las actividades con riesgo potencial de Incendio “Puntos Críticos y Puntos Neurálgicos”
- La adecuación o no de las “*Instalaciones de Protección Contra Incendios*” existentes. Se determinará tanto si las instalaciones existentes son del “tipo” adecuado al riesgo a proteger, así como su estado de eficacia de funcionamiento.
- La situación con respecto al cumplimiento de las obligaciones legales en base a la Normativa vigente y responsabilidades asociadas.
- La organización de la seguridad contra incendios y su integración con otras áreas de seguridad; seguridad contra intrusión, seguridad laboral, etc.
- Las medidas y sistemas necesarios y/o recomendados para reducir el nivel de riesgo con el objeto de alcanzar niveles aceptables de seguridad contra incendios.
- Presupuesto estimativo de inversión para la adopción de cada una de las medidas correctoras propuestas, valorando soluciones alternativas.
- Sugerencia de Plan de inversión a varios años según la criticidad de cada medida de seguridad y disponibilidad presupuestaria.

## ¿Para qué se utiliza la información obtenida en la Auditoría?

La información que aporta la realización de una auditoría contra incendios es utilizada para la toma de decisiones por parte de distintos departamentos de la empresa involucrados (dirección general, dirección de seguridad, recursos humanos, etc.)

A partir del conocimiento de la situación presente en cuanto a los riesgos, tendrán datos precisos sobre las necesidades de protección a ser atendidas y cubiertas según criticidad o importancia para el desarrollo de la actividad y el coste aproximado de su implantación.

## La implantación

Cuando usted se detiene a pensar en mejorar sus medidas de seguridad y protección contra incendios, es probable que piense y sienta que es mucho dinero lo que le puede costar tenerlo, sin embargo, cuando constata las ventajas que ésta tiene, es cuando se da cuenta del verdadero valor de la protección y puede decir, que por poco dinero obtuvo grandes beneficios.

Y es que la pregunta que debe hacerse es: **¿cuánto quiero invertir en mi tranquilidad y en la continuidad de mi negocio?** Aquí hay que tener en cuenta que los gastos realizados para contar con sistemas de protección, en un inicio podrán parecerle gravosos, pero también hay que recordar que éstos le van a ayudar a limitar enormemente los daños contra sus pertenencias o su propia integridad física, y que finalmente dividido su coste entre los muchos años de servicio, el costo resulta bajo.

En seguridad contra incendios la experiencia demuestra que es mejor invertir una cantidad de dinero determinada, que afrontar las consecuencias de un percance o situación que pueda paralizar su actividad, paralizar el crecimiento de su compañía, perder su stock, no atender los compromisos con sus clientes o lo que puede ser aún peor, que sufran daños sus trabajadores o visitantes.

## ¿Cuanto me costará la protección?

El importe a invertir es proporcional al grado de riesgo o exposición que se tenga frente a un percance. Sin embargo, este es mínimo al compararlo con la cantidad de dinero que se perdería al desembolsar los costes debidos a un accidente. Una parte de estos costes puede transferirlos a su compañía de seguros, pero solo una parte. Recuerde que las implicaciones de un incendio no controlado adquiere unas dimensiones que pueden ser devastadoras de su negocio y la imagen de su empresa.



## Recomendaciones generales

A continuación queremos darle ciertas recomendaciones que usted debe tener en cuenta para protegerse de la manera más eficaz, integral y económica.

### ➤ La protección debe ser coherente con el valor de los bienes y la normativa

Aquí lo importante es tener mucho cuidado a la hora de seleccionar los sistemas más adecuados en consonancia con las exigencias normativas. No compre lo que le venden, compre lo que necesite. La forma más eficaz para la toma de decisiones es disponer de un estudio previo de análisis de los riesgos o **auditoría** que identifique las posibles soluciones alternativas de control en función de varios parámetros: coste, impacto sobre el bien protegido, fiabilidad, etc. elaborado por una empresa independiente y sin intereses en la realización posterior de la instalación o venta de equipos.

Es un punto muy importante, incluso es en lo primero que debe observar, ya que aquí encontrará la descripción de los riesgos contra los cuales usted estará protegido y tendrá una estimación de costos previa para determinar el nivel de protección que desea alcanzar.

### ➤ Buscar que la cobertura y el dinero invertido, no sea ni limitado, ni excesivo

La cobertura y el dinero invertido son variables que cambian con el tiempo, por lo tanto, es importante que al decidir adecuar la protección contra incendios la adapte a sus necesidades a corto y medio plazo. Por una parte, la suma no debe ser excesiva, no vaya a desestabilizar su economía y dos, no invertir poco dinero, ya que aquí la protección puede ser ineficaz por insuficiente.

### ➤ Perfil del Auditor

Contrate una Auditoría, Inspección y Proyecto a una empresa de ingeniería especializada e independiente. Es conocido que aún algunas empresas instaladoras e incluso fabricantes de equipos ofertan los servicios de auditoría y del proyecto. Esto supone para el cliente final la pérdida de la esencia del trabajo, ya que, las conclusiones de sus trabajos siempre buscarán maximizar su beneficio por encima de los intereses del cliente, consecuencia derivada de ser juez y parte, y es esperable que indiquen las recomendaciones que les reportan mayor beneficio.

Recibir un informe de medidas de protección, o una instalación con el diseño, los cálculos, los productos y soluciones que comercializa un instalador, sin que exista una figura intermedia de ingeniería independiente que actúe de árbitro, validando y analizando los diseños, ha desembocado tradicionalmente en la protección insuficiente de riesgos, en sobredimensionamiento de equipos, en recibir productos de mantenimiento costoso y exclusivo, en la falta de trazabilidad entre los sistemas contra incendios y de estos con otras áreas o medidas de seguridad, evacuación, etc. .

Que empresas no cualificadas y reconocidas como consultoras o ingenierías independientes realicen un trabajo de Auditoría o Proyecto es un acto reconocido de intrusismo profesional, en el que el mayor perjudicado siempre será el usuario final. No todo vale para realizar una instalación

o vender productos, cada tipología de empresa que participa en el proceso de proteger a un cliente y su actividad, debe ser seleccionada por ser la más competente en su “core business”, tanto técnica como económicamente, pero no por ser la que ofrece el mayor paquete de servicios para evitar ser controlada.

➤ **Antes de contratar la instalación, compare**

Es conveniente que al contratar una instalación contra incendios disponga siempre de un proyecto previo sobre el que basar la petición de ofertas. Cuanto más detallado sea éste mejor. El detalle en el proyecto y en los planos reducen las incertidumbres en las empresas ofertantes y obtendrá una contratación más ventajosa. Disponer de un proyecto le permitirá comparar en igualdad de condiciones las diferentes ofertas de los contratistas y podrá seleccionar la más competente.

Si los precios de varias empresas instaladoras encuentra que son parecidos, elija aquella que le ofrezca servicios y garantías extras, experiencia en instalaciones similares, tiempos de ejecución, capacidad financiera, etc.

Sin proyecto, con proyecto básico o indefinido, los instaladores ofertarán sus precios con un margen adicional de incertidumbre. Este coste adicional será normalmente superior al coste de un proyecto detallado.

Finalmente recuerde, invertir en su seguridad y protección es la mejor inversión que puede hacer por el futuro de su empresa, y desde ashes·fire podemos ayudarle en todo el proceso, comenzando por auditar sus instalaciones, continuando con el diseño las medidas de protección necesarias, controlando el progreso de la obra, certificando las pruebas de aceptación de los sistemas y finalmente, diseñando sus propios procedimientos y planes de gestión ante emergencias.