

Te hago el proyecto gratis: el precio es... complicarnos la vida.

PARTE 1

por Justo Adámez

En España sigue siendo habitual que muchas empresas instaladoras de sistemas contra incendios ofrezcan el proyecto o el diseño de los sistemas a coste cero o a precio simbólico, considerándolo una estrategia comercial ventajosa al asumir el control absoluto de lo que será la posterior venta de la instalación.

Sin embargo, esta práctica muy generalizada, puede estar comprometiendo la seguridad de los edificios, de las compañías y de sus ocupantes, por dar lugar a soluciones que no siempre pueden ser las más adecuadas, ni las más económicas, ni se asegura que estén correctamente calculadas ni documentadas, lo que puede derivar en sistemas que resulten ineficaces en caso de incendio.

Todo ello pasa inadvertido para el usuario final, para la compañía aseguradora, que rara vez tiene oportunidad de evaluar en detalle los proyectos y, en muchos casos, también para las OCA que otorgan su visto bueno si la documentación está debidamente firmada, aunque no aparezca el proyecto, cálculos ni planos as-built. (como en todo, siempre hay algunas honrosas excepciones)

Este “aparente” buen negocio de regalar el proyecto de un sistema contra incendios responde a un desconocimiento de la normativa, tanto por parte de los instaladores que lo ofrecen, como de los clientes que lo aceptan. Si fueran realmente conscientes de las responsabilidades que se les pueden imputar por los incumplimientos legales en los que incurren, difícilmente optaría por esta vía, porque están asumiendo riesgos gratuitos y unas consecuencias que les pueden complicar enormemente la vida.

Este documento no pretende ser una crítica hacia las empresas instaladoras o fabricantes que ofrecen gratuitamente los proyectos o diseños de lo que instalan, sino una llamada de atención sobre una práctica habitual que, aunque como veremos no se ajusta a la legalidad, parece tolerada por las distintas instituciones, incluidos los colegios profesionales. Esto ocurre en parte porque no existe obligación por parte de estos de advertir al respecto, ya que se presupone que los profesionales conocen sus competencias y lo que establece la normativa aplicable a su actividad.

Como perito judicial e ingeniero especializado en protección contra incendios, con más de 30 años de experiencia en el sector, he documentado numerosos casos en los que los técnicos de empresas instaladoras solo llegaron a ser plenamente conscientes de las consecuencias de sus proyectos 'gratuitos' tras un siniestro, cuando les tocó enfrentarse a las responsabilidades e indemnizaciones derivadas del incumplimiento de la legalidad.

Si este documento puede ayudar a otros a evitar que sufren esas consecuencias, sin duda habrá merecido la pena.

Analizaremos a continuación lo que establecen las normativas aplicables a las instalaciones de protección contra incendios en relación con la obligatoriedad del proyecto y la competencia profesional requerida para su redacción y firma:

- Leyes: Ley de Ordenación de la Edificación, Ley de Industria y Ley de PRL.
- El Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y el Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales (RD 164/2025)
- El Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios -RIPCI- (RD 513/2017)
- Normas de diseño de los sistemas: EN-UNE, NFPA y FM

Antes de proceder al análisis del marco regulatorio, es oportuno detenernos en el siguiente punto.

Qué tienen de particular las instalaciones contra incendios

Un concepto que a menudo no es bien comprendido por las empresas instaladoras y fabricantes que ofrecen los proyectos de forma gratuita es que las instalaciones de protección contra incendios tienen, en general, la **consideración de obra mayor**, dado que para cualquier instalación que requiera un proyecto técnico así se establece.

Tanto en el ámbito de aplicación del CTE (RD 314/2006) como del RSCEI (RD164/2025) se establece la obligatoriedad del proyecto para el diseño de las instalaciones contra incendios. Estos Reales Decretos no entran en la calificación de las obras como mayor o menor, se centran en los requisitos técnicos.

Aunque la definición exacta puede variar ligeramente entre ordenanzas municipales, de forma general se considera obra mayor, en lo que respecta a instalaciones técnicas, aquella intervención del tipo de:

- Instalación de un nuevo sistema de protección: rociadores, extinciones automáticas por agua nebulizada, agentes gaseosos, espumas, o salas de bombas de PCI, aljibes contra incendios, redes contra incendios...)
- Intervención global con sustitución de los sistemas de detección y alarma y bocas de incendio.
- Intervención en protección pasiva con sectorizaciones que afecten a la configuración arquitectónica o volumétrica del edificio.
- Intervención que afecte a la modificación de las condiciones de evacuación con nuevas salidas, escaleras,...

Y cuando una intervención tiene la consideración de obra mayor requiere:

- 1) **Proyecto técnico** redactado y firmado por técnico competente (ingeniero, arquitecto, ingeniero técnico, etc.) y visado por el colegio profesional correspondiente (en la mayoría de los casos, obligatorio).
Nota 1: El técnico proyectista no puede coincidir con el técnico de la empresa contratista, dado que ello implicaría un conflicto de intereses y supondría una vulneración de los principios de independencia y garantía técnica (Ref. LOE y Ley de Industria)
- 2) **Solicitud de licencia** de obra mayor ante el Ayuntamiento correspondiente, mediante presentación de: formulario normalizado, proyecto técnico visado y justificante del pago de tasas municipales e ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras).
Nota 2: Las licencias son exigibles siempre que haya afectación estructural, modificación de uso o cualquier intervención en PCI que así lo determine la ordenanza municipal (consultar ordenanza municipal según el caso)
- 3) **Estudio de seguridad y salud**, según el RD 1627/1997 (obligatorio en obra mayor).
- 4) Comunicación de **apertura del centro de trabajo** antes del inicio de la obra (contratista).
- 5) Control de los trabajos por **dirección facultativa** de supervisión de la obra y de cumplimiento del plan de seguridad y salud.
Nota 3: El Técnico de la Dirección Facultativa no puede coincidir con el técnico de la empresa contratista, dado que ello implicaría un conflicto de intereses y supondría una vulneración de los principios de independencia y garantía técnica. (Ref. LOE y Ley de Industria)
- 6) **Certificado final de obra** por Dirección Facultativa, **Certificado de la instalación** por empresa Instaladora y **legalización** de las instalaciones ante Industria.

A toda instalación contra incendios de obra mayor es de aplicación la Ley de Ordenación de la Edificación, la Ley de Industria y la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, además de los reglamentos específicos sectoriales.

En el próximo documento CLO#64, que se publicará la próxima semana y complementa a este, abordaré los aspectos específicos de las diferentes normativas en los que se detallan las condiciones y competencias profesionales requeridas para la redacción de proyectos de protección contra incendios.