

Libro de mantenimiento de los sistemas de telecomunicación en los edificios

Es el conjunto de documentación que detalla y describe las instalaciones de los sistemas de telecomunicación para su conocimiento y mantenimiento.

Se trata de los documentos escritos y gráficos que registran la historia de las instalaciones en el edificio. Es, por tanto, un documento útil a la hora de exigir responsabilidades en el caso de que las instalaciones ocasionaran problemas derivados de su funcionamiento.

Su funcionalidad práctica es la de un manual de conservación de los sistemas de telecomunicaciones para sus propietarios, que recoge las obligaciones de estos y de las actividades realizadas por la empresa mantenedora.

Las operaciones de mantenimiento, como hemos comentado, trascienden de limitarse a arreglar lo que se rompe o a arreglar lo que se ha dejado estropear, precisando, pues, conocer las instalaciones pertenecientes al inmueble, apreciar lo común como propio, dispensar un trato cuidadoso, organizar lo que se precisa mantener cada año, acreditando lo realizado durante el ejercicio, de lo que ha de quedar constancia en el Libro del Mantenimiento, que es *dossier* que engrosará periódicamente la empresa de mantenimiento con las operaciones que requiera.

Con carácter periódico y sistemático en el mantenimiento del Sistema de Telecomunicación del edificio o conjunto de edificios se realizará a través de una empresa instaladora registrada Secretaría de Estado de Telecomunicaciones (SETSI) en el tipo necesario en función de los sistemas a mantener.

Se realizará un Registro Inicial, Registro Periódico y Protocolo de Pruebas, debidamente cumplimentado, firmados y sellados, entregándola a la Propiedad o dejándolas archivadas en el Libro de mantenimiento de los sistemas de telecomunicación de los edificios.

Registros a anotar:

1 control de accesos, sistemas de portería y videoportería electrónica.

Las acciones que se lleven a cabo deben quedar patentes y archivados, como:

- *Registro de Revisión Inicial* para el Sistemas de Control de Accesos, sistemas de portería y videoportería electrónica en edificios y conjuntos

inmobiliarios.

- *Registro de Revisión Periódica y Protocolo de Pruebas* para el Sistema de Control de Accesos sistemas de portería y videoportería electrónica en edificios y conjuntos inmobiliarios.

El formato normalizado que se propone es el reflejado en el anexo del presente documento.

Todos los registros han de estar firmados, entregando una copia a la Propiedad o dejándola en zona destinada (RITS, RITI o RITU) en el Libro de Mantenimiento de los Sistemas de Telecomunicación del Edificio.

Se recomienda el uso de una pegatina normalizada con indicación de próxima revisión y/o formato informático habilitado al respecto, siguiendo las instrucciones anteriores.

Idénticamente se realizarán registros a anotar sobre los apartados de:

- Sistemas de captación, amplificación y distribución de señales de radio-difusión sonora y televisión procedentes de emisiones terrestres y de satélite.
- Sistema de telefonía disponible al público y banda ancha y/o infraestructuras de acceso ultrarrápido.

Incorporará el manual del correcto uso de la instalación.

El manual del correcto uso son indicaciones encaminadas a conseguir, entre otros, los siguientes objetivos:

- Evitar la aparición de síntomas patológicos derivados de un inadecuado uso.
- Mejorar el confort, la salubridad y la seguridad.
- Promover el ahorro de energía, y no contaminar.

El edificio y sus instalaciones se utilizarán adecuadamente de conformidad con las instrucciones de uso, absteniéndose de hacer un uso incompatible con el previsto. Los propietarios y los usuarios pondrán en conocimiento de los responsables del mantenimiento cualquier anomalía que se observe en el funcionamiento normal del edificio.

El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento.

Esto supondrá la realización de las siguientes acciones:

- a) Llevar a cabo el plan de mantenimiento del edificio, encargando a técnico competente las operaciones programadas para el mantenimiento del mismo y de sus instalaciones.
- b) Realizar las inspecciones reglamentariamente establecidas y conservar su correspondiente documentación.
- c) Documentar, a lo largo de la vida útil del edificio, todas las intervenciones, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el mismo, consignándolas en *El Libro del Edificio*.

La vivienda integra un conjunto de espacios privados y públicos en los que se desarrolla la vida familiar. Cada uno de esos espacios tiene entidad propia y ha sido diseñado para cumplir funciones específicas y bien diferenciadas, que deben ser respetadas para evitar desórdenes en lo construido derivados de un mal uso.

Las instrucciones de mantenimiento van encaminadas a conocer las operaciones que periódicamente se precisan acometer en el edificio para preservar la funcionalidad y estética del mismo durante la vida útil para la que el edificio se ha proyectado.

Para cualquier cambio de uso o modificación de las dotaciones y elementos de las instalaciones de telecomunicaciones, véase:

- *Control de Accesos.*
- *Sistemas de Videovigilancia (CCTV).*
- *Instalaciones de captación de señales de radiodifusión sonora y televisión.*
- *Instalaciones de sistemas de telefonía disponible al público y de banda ancha y/o infraestructuras de acceso ultrarrápido.*

Será necesario contar, previamente, con el asesoramiento e informes técnicos pertinentes, aplicando las técnicas y los procedimientos requeridos en cada caso, consiguiendo los criterios de calidad, en condiciones de seguridad y cumpliendo la normativa vigente.

El usuario de la vivienda ha de asumir la responsabilidad derivada de los daños provocada por un uso y manipulación indebidos. En cuanto a la propiedad de las instalaciones, lo que conlleva la responsabilidad de las mismas, corresponde a la siguiente diferenciación:

- Responsabilidad del usuario: zona privada del inmueble.
- Responsabilidad de la comunidad de vecinos: zona común del inmueble.
- Responsabilidad de los operadores: zona exterior del inmueble y ele-

mentos que instalan en los distintos recintos para ofrecer el servicio.

El usuario no ha de realizar actividades de mantenimiento, revisión o reparación de los elementos de la infraestructura, salvo en los casos que se detallan.

Cuando se realicen en la vivienda actividades de limpieza o pintado en el interior de la vivienda, local u oficina, el usuario cuidará de que las tomas se protejan de modo que se eviten malos contactos por suciedad que puedan provocar fallos de recepción.

El usuario ha de poner en conocimiento de la comunidad cualquier anomalía que detecte en la infraestructura, así como el mal uso de la instalación por parte del resto de usuarios, además de respetar y mantener en buen estado los elementos que la constituyen.

El usuario ayudará a la correcta interpretación de este manual a los distintos propietarios que tengan problemas al respecto.

En cualquier caso, será preceptivo seguir siempre las instrucciones de los fabricantes.

No almacenar objetos en los cuartos de las instalaciones de telecomunicaciones, no obturar los huecos de ventilación e iluminación.

Y sin obviar que las garantías con que cuente el edificio no cubren, entre otros, los daños causados por el mal uso ni por modificaciones u obras realizadas después de la recepción.

Las operaciones de mantenimiento se definen mediante verbos como limpiar, comprobar, repasar, reponer, prever la periodicidad con que se han de llevar a cabo estas operaciones, prever los medios para que estas operaciones se lleven a cabo, y acreditar documentalmente en el Libro de Mantenimiento del edificio que tales operaciones se han cumplido en el período previsto.

Los usuarios, por tanto, deben interesarse por conocer el inmueble adquirido, apreciar lo común como propio, dispensar un trato cuidadoso, organizar lo que se precisa mantener cada año, acreditar lo hecho durante el ejercicio, de lo que ha de quedar constancia en el Libro del Mantenimiento, que es dossier que engrosará periódicamente la empresa de mantenimiento con estas operaciones.