

## LIBRO DEL EDIFICIO DATOS GENERALES



***Comunidad de XXX viviendas y bajos comerciales.***

-----

**Calle XXXXXXXXX, 8,**

**VALENCIA (46000 – Valencia).**

## LIBRO DEL EDIFICIO

# DATOS GENERALES

### **EL LIBRO DEL EDIFICIO.**

Es un documento obligatorio donde se recoge la documentación de la obra, las consideraciones a tener en cuenta para su uso y mantenimiento, las prohibiciones y recomendaciones para su correcto funcionamiento y las actuaciones en caso de emergencia.

Es redactado inicialmente por la Dirección facultativa, y debe mantenerse siempre vivo, por lo que irá continuamente adaptándose a las condiciones, modificaciones y características particulares del edificio.

En él, además, se registrarán las revisiones técnicas y mantenimientos realizados, obras de adecuación y mejora, así como las reparaciones realizadas.

Se encuentra siempre a su disposición, para realizar cualquier consulta, custodiado por el Técnico de la Comunidad y su Administrador.

#### **Se compone de los siguientes documentos:**

- Datos generales.
- Actuación ante situaciones de emergencia.
- Manual de uso y mantenimiento.
- Control de conservación.
- Control de mantenimientos.
- Incidencias y acciones recomendadas.
- Resumen control de conservación y mantenimiento.
- Planilla de comprobaciones.

#### **El TÉCNICO de CABECERA :**

Se encargará de revisar y controlar todos los Elementos Comunes, coordinar y supervisar las Revisiones Técnicas de conservación y de los Mantenimientos, registrando las actuaciones realizadas, y dejando constancia de todo ello, con el fin de conseguir el funcionamiento eficaz y la conservación del edificio.

También puede atender, a petición de la comunidad ó de los particulares otras consultas, tanto de índole comunitario como privativo.

Las incidencias, que puedan ser detectadas por los usuarios, y que puedan afectar a los Elementos Comunes, deberán comunicarse al Técnico, o al Administrador, para proceder a su supervisión y control.

### **DATOS DE INTERES.**

- Final de Obra: **XX de febrero de 2005** Inscripción obra nueva.
- Libro de Edificio adaptado: **Disponible en web y oficina Administración.**

## LIBRO DEL EDIFICIO

# DATOS GENERALES

### FUNDAMENTOS.

La Ley de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, 8/2004, art.28, precisa que **los USUARIOS** del edificio están **OBLIGADOS A SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN**, asumiendo las responsabilidades que se deriven de su falta. Y en su artículo 30, precisa la obligación de contar con Seguros de Responsabilidad Civil y de Incendios.

La misma ley recomienda contar con Servicios de Mantenimiento, estableciendo prioridades a la hora de conseguir subvenciones para mejora, conservación o adecuación. El mantenimiento preventivo, además, prolonga la vida del edificio, reduce costes, evitando las averías, y con ello, la incomodidad de las reparaciones y faltas de servicio.

#### Son **ELEMENTOS COMUNES** :

- Cimentación y estructura.
- La imagen estética del edificio, volúmenes generales y paramentos de fachadas, (incluido aditamentos, revestimientos y colores), al igual que las medianeras y los patios interiores de luces. Sus revestimientos, cerrajería, carpinterías, vidrios y persianas, no pueden ser alterados individualmente, pues configuran un conjunto de diseño homogéneo.
- Las cubiertas y terrazas, incluso las de uso privativo, sobre viviendas o elementos comunes.
- Las juntas estructurales y de dilatación.
- Accesos generales colectivos, entradas, pasillos y escaleras.
- Locales o armarios para contadores e instalaciones comunes, sus conductos de distribución y registros.
- Los accesos a garajes, su instalación y dotaciones.
- Redes de saneamiento, arquetas y canalizaciones.
- Bajantes compartidas, colectores, canalones y sumideros.
- Ascensor, caja, foso, y salas o armarios de maquinaria.
- Instalaciones de suministro de Agua potable, hasta contadores.
- Instalaciones de suministro de Electricidad, hasta contadores.
- Instalaciones y dotaciones comunitarias de Contra-Incendios.
- Instalaciones de Telecomunicaciones, hasta su distribución individual.
- Instalaciones comunitarias de Alumbrado.
- Instalaciones comunitarias de Grupos de presión agua.
- Video-portero eléctrico colectivo.
- Buzones de correo colectivos.
- Cualquier otra zona o instalación de uso común.

Sobre los elementos comunes, incluso en los que sean de uso privativo, no puede actuar libremente ningún propietario sin el consentimiento expreso de la Comunidad de Propietarios.

#### Son **ELEMENTOS PRIVADOS** :

- Los interiores de las viviendas.
- Las instalaciones individuales, a partir de contadores o derivaciones particulares.

En ellos puede su propietario, realizar cualquier actuación, siempre que no afecte a los elementos comunes, ni al resto de copropietarios, aunque deberá informar de las obras o actuaciones previstas a la comunidad por si pudieran afectarla de algún modo.

#### Son **ELEMENTOS DE USO PRIVATIVO** :

- Las terrazas de aprovechamiento particular, pero pertenecientes a la envolvente común del edificio.

Son de propiedad comunitaria, pero de uso y aprovechamiento exclusivamente particular.

## LIBRO DEL EDIFICIO

# DATOS GENERALES

*Sobre los elementos de uso privativo y titularidad comunitaria, no se puede actuar libremente sobre ellos. El mantenimiento les corresponde a los propietarios que tienen el uso exclusivo, pero solo en cuanto a su capa superficial, pavimentos o revestimientos, mientras que le corresponde a la comunidad el mantenimiento estructural y de impermeabilizaciones, que como elementos de cubierta o forjado, son parte integrante del conjunto del edificio.*

*Cualquier actuación que se pretenda efectuar sobre estos elementos comunes de uso privativo, debe ser notificada a la comunidad previamente y requerirá la aprobación de ésta.*

## **DISPOSICIONES OBLIGATORIAS.**

### **C.T.E. - Código Técnico Edificación.**

- Las condiciones de su cumplimiento, se han hecho extensivas para todo el conjunto del CTE y para todos los edificios existentes, mediante la modificación del art 2 de la Parte I del CTE introducida por la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su punto 3, artículo 1.

- Las exigencias básicas deben cumplirse, en el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en edificios existentes.

- Cuando su aplicación en los edificios existentes, no pueda ser técnica o económicamente viable, o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones.

### **ACCESIBILIDAD.**

- Por disposición del C.T.E. antes del 4 de diciembre de 2017, los edificios existentes deberán adecuarse en materia de accesibilidad, ajustes razonables, conforme a la disposición adicional 3ª, apartado b, del R.D. 1/2013, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

### **EFICIENCIA ENERGÉTICA - Reformas/rehabilitaciones.**

- Por disposición del C.T.E. (Código Técnico de la Edificación), desde octubre-2006, es obligatorio aislar los edificios existentes, cuando haya reformas o rehabilitaciones que afecten a más del 25% del total de los cerramientos, en edificios que cuenten con una superficie útil total superior a los 1.000 m<sup>2</sup>.

## **CONTRATOS MANTENIMIENTO Y REVISIONES OBLIGATORIAS.**

### **INFORME EVALUACIÓN EDIFICIO: (I.E.E.)**

- A realizar por Técnico habilitado.

Inicial - A los 50 años de antigüedad.

**1 de febrero de 2054**

### **ASCENSOR.**

- Inscripción en Conselleria Industria.

R.A.E: **46/48315**

7 paradas - 18 viviendas.

### **Mantenimiento:**

(Instrucción técnica complementaria ITC-AEM 1, aprobada en el RD 88/2013, sobre el RD 2291/1985) Reglamento de aparatos de elevación y su manutención.

- A realizar por Empresa mantenedora homologada.

→ Cada mes.

### **Telefonía de emergencia en cabina:**

La norma EN81-28, establece las condiciones de seguridad en que debe realizarse el servicio de comunicación bidireccional de emergencia y rescate.

El fallo de este servicio es causa suficiente para la paralización obligatoria de los ascensores.

### **Inspecciones Oficiales:**

La Instrucción técnica complementaria MIE-AEM 1, del R.D. 2291/1985. Reglamento de aparatos de elevación y manutención establecen la obligatoriedad y los plazos de revisión.

A realizar por la Conselleria de Indústria, a través de un O.C.A. (organismo certificación administrativa).

## LIBRO DEL EDIFICIO

# DATOS GENERALES

- Por ser de uso residencial, y más de 4 paradas o más de 20 viviendas servidas. → Cada 4 años.

### **DOTACIÓN E INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

#### **Extintores:**

- Revisiones por empresa homologada instalaciones contra incendios. → Cada año.
- Control de mantenimiento (excepto la que coincida con la oficial anual). → Cada 3 meses.
- Retimbrado de equipos. → Cada 5 años.
- Renovación integral de equipos. → Cada 20 años.

### **INSTALACIONES ELÉCTRICAS GENERALES.**

#### **Revisiones:**

El R.E.B.T. Reglamento electrotécnico de Baja Tensión, I.T.C.-BT-05 (Instrucción técnica complementaria), apartado 4 - Inspecciones periódicas, precisa la obligación y el plazo para realizar las revisiones.

A realizar por O.C.A (organismo certificación administrativa).

#### **Instalaciones que NO necesitaron Inspección inicial :**

- Con potencia instalada (por centralización de contadores) mayor de 100 kW. → Cada 10 años.

## **RESPONSABILIDAD CIVIL DE LA COMUNIDAD.**

Revisiones y adecuaciones no obligatorias, con el objeto de cubrir la responsabilidad civil de la Comunidad ante las consecuencias de un siniestro.

### **INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**

Previsto en el Libro del Edificio, en prevención de descargas y cortacircuitos.

#### **Revisiones:**

Por Instalador electricista autorizado, revisión y certificado.

- Medición de resistencia de la Puesta a Tierra y continuidad de líneas. → Cada 5 años.
- Aislamiento entre las fases (en prevención de cortacircuitos). → Cada 5 años.

### **PUERTAS DE SECTORIZACIÓN INCENDIO.**

#### **En general:**

Conforme al artículo 11 del apartado 1 del C.T.E. en su DB-SI 3, para satisfacer el requisito básico de seguridad en caso de incendio, los edificios se deben mantener de forma que se cumplan las exigencias básicas establecidas. Por lo que es una exigencia básica reglamentaria, cuyo cumplimiento es responsabilidad de los propietarios o titulares.

El documento de apoyo, DA DB-SI 3, publicado en Junio.2011, establece en su punto 4, puertas resistentes al fuego, para edificios de viviendas, la revisión anual, que incluya :

- Holguras e impedimentos para su cierre.
- Juntas intumescentes.

#### **Además, en las de circulación-paso:**

- Cierre automático, según establece norma UNE-EN 1154-2003.

#### **Revisiones:**

- A realizar por Técnico de Comunidad. → Cada año.

### **ALUMBRADO.**

El C.T.E. (Código Técnico de la Edificación), DB-SUA, decreto básico Seguridad Uso y Accesibilidad, sección 4, apartado 1, establece la necesidad de un alumbrado suficiente en las zonas de tránsito.

#### **Revisiones:**

- A realizar por Técnico de Comunidad. → Cada año.

## LIBRO DEL EDIFICIO

# DATOS GENERALES

### **ALUMBRADO DE EMERGENCIA.**

El C.T.E. (Código Técnico de la Edificación), DB-SUA, decreto básico Seguridad Uso y Accesibilidad, sección 4, apartado 2, establece la necesidad del alumbrado de emergencia en los recorridos de evacuación.

#### **Revisiones:**

- A realizar por Técnico de Comunidad. → Cada año.

### **FACHADAS Y ELEMENTOS VOLADOS EN ALTURA.**

En previsión de desprendimientos y caída de objetos a la vía pública, que puedan causar daños a bienes o personas, propios o a terceros.

#### **Revisiones:**

- A realizar por Técnico de Comunidad. Revisión visual o tangible. → Cada año.

### **PROTECCIONES FÍSICAS.**

En previsión de posibles caídas en altura, revisión de los elementos que conforman las barreras físicas de protección, barandillas y antepechos, en especial sus anclajes y sujeciones.

#### **Revisiones:**

- A realizar por Técnico de Comunidad. Revisión visual, de cerca si es posible. → Cada año.

## **ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN.**

Revisiones convenientes, en previsión de la aparición de anomalías que pudieran generar mayores costes, o gastos imprevistos a la Comunidad.

### **ESTRUCTURA/ESTABILIDAD.**

En previsión de aparición de agrietamientos, asentamientos diferenciales, deformaciones, desconchados, oxidaciones, o cualquier otra anomalía.

- A realizar por Técnico de Comunidad. → Cada año.

### **CERRAMIENTOS Y CUBIERTAS.**

En previsión de riesgo de goteras y humedades, revisión de los elementos que conforman las cubiertas, pendientes, impermeabilizaciones, solados y rodapiés de protección, canales y sumideros.

- A realizar por Técnico de Comunidad. → Cada año.

### **CAPTACIÓN SEÑAL TV.**

En previsión de riesgo de fallo o pérdida de calidad de señal, revisión de la ganancia de señal entrada y salida del amplificador.

- A realizar por Técnico competente. → Cada 5 años.

### **GRUPO DE PRESIÓN PARA AGUA POTABLE.**

En previsión de desajuste, revisión periódica de la presión de servicio y estado general del equipo.

- A realizar por Técnico de Comunidad. → Cada año.

En previsión de riesgo de fallo, revisión general de toda la instalación, bomba, calderín, cuadro eléctrico, llaves canalizaciones y circuitos.

- A realizar por Técnico especialista. → Cada 3 años.

### **EVACUACIÓN DESAGÜES.**

En previsión de fugas, descuelgues, atascos o cualquier otra anomalía.

- A realizar por Técnico de Comunidad. → Cada año.

## LIBRO DEL EDIFICIO

# DATOS GENERALES

### **RED DE SANEAMIENTO. DESAGÜES ENTERRADOS.**

*Como mantenimiento y en prevención de sedimentos sólidos, reducción de sección útil y atascos, limpieza periódica de toda la red, registrando sus arquetas. Con equipo de presión y bombeo.*

- A realizar por Empresa técnica competente.

→ Cada 5 años.

---

*Además de estas precauciones básicas, deberá atenderse al resto de las recomendaciones, restricciones y prohibiciones que se indican en el Manual de Uso y Mantenimiento.*

*El seguimiento de las fechas para las operaciones periódicas de mantenimiento, se puede consultar en los documentos "Control de Conservación" y "Control de Mantenimiento" .*

*Es fundamental para el control del mantenimiento, la colaboración de los usuarios, por ser lógicamente los mas informados y sobre todo en zonas privadas o difícilmente accesibles, avisando de cualquier anomalía que pudieran detectar en los elementos comunes.*

*Se recomienda que las reparaciones que deban realizarse en un elemento o instalación comunitaria, no se hagan de modo individual y particular, sino que se coordine siempre con el resto de la Comunidad, para evitar así que pueda verse afectado el conjunto.*

En XXXXXXXX, a **2 de septiembre de 2015**



Carlos.Mateo Gómez Muñoz  
Técnico de la Comunidad