



AUTO-MANTENIMIENTO.

Sin Riesgos. El mantenimiento de su puerta no es un lujo.



902 158 984

www.puertasautomaticasprotecnia.com

30 Años de experiencia

Servicio de
AUTO-MANTENIMIENTO

Más AHORRO

Técnicos cualificados

Respuesta inmediata

Más SEGURIDAD

Hágalo Usted Mismo.

Sin Riesgos. Auto-mantenimiento en sus puertas automáticas.

Tranquilidad para Usted y su negocio.

Mantenimiento

El funcionamiento y la vida útil de una puerta dependen fundamentalmente de su instalación por parte de personal cualificado, así como del mantenimiento y las comprobaciones regulares por parte de un especialista cualificado. De este modo, la norma EN 12635:2002+A1 establece que el funcionamiento de la puerta sólo se podrá garantizar mediante la correcta instalación y el mantenimiento por parte de una empresa o personal especialista cualificado de conformidad con las instrucciones de instalación y mantenimiento dadas por el fabricante.

Las instrucciones de mantenimiento deberán indicar los diferentes niveles de competencia requerida para las tareas concernientes a:

- a. Operaciones sencillas que permitan al propietario asegurar un funcionamiento de la puerta sin incidentes, y esto, sin competencia específica.
- b. Operaciones de mantenimiento que por su peligrosidad o complejidad deben ser ejecutados únicamente por personal adecuadamente preparado (fabricante o empresas de mantenimiento especializadas).

Las instrucciones de mantenimiento deben indicar claramente los elementos y las intervenciones críticas que puedan resultar peligrosos.

Las instrucciones debe especificar los diferentes niveles de mantenimiento y de inspección requeridos (incluyendo comprobaciones de seguridad de funcionamiento) así como su frecuencia de aplicación. La sustitución periódica de componentes necesaria para la durabilidad del producto, así como el nivel de avería y los criterios aplicables para el rechazo deben estar claramente indicados.

Las instrucciones suministradas con la puerta deberán corresponder al concerniente producto individual específico. Cuando las instrucciones cubre varios productos u opciones, los detalles de cada producto u opción deben estar claramente identificable por el propietario para prevenir cualquier posible error en las operaciones de mantenimiento.

Las instrucciones de mantenimiento deben informar al propietario sobre la importancia que tiene el registro de cualquier operación de mantenimiento. Este registro es preceptivo realizarlo en el Libro de Mantenimiento.

LIBRO DE MANTENIMIENTO

El libro de mantenimiento será entregado por la empresa que instale una puerta con marcado CE o ponga en conformidad al marcado CE una puerta que carezca de dicho marcado.

Al menos los siguientes datos generales se deben incluir en el libreo de mantenimiento antes de entregarlo al propietario:

- a. Nombre y detalles del contacto del fabricante.
- b. Número único de identificación que aparece en el etiquetado de la puerta.
- c. Referencia de ubicación de la puerta (si es necesario).
- d. Nombre y detalles de contacto de la empresa instaladora.
- e. Fecha de la instalación efectiva.
- f. Identificación de cualquier unidad de motorización.
- g. Identificación de cualquier dispositivo de seguridad.

El resultado del ensayo final de verificación y de funcionamiento debe ser registrado en el libro de mantenimiento, fecha y firmado por el fabricante o el instalador para las puertas suministradas en kits.

El libro de mantenimiento debe contener una referencia clara a las instrucciones de utilización aplicables a la puerta identificada.

El libro de mantenimiento debe incluir un espacio disponible para registrar:

- Todas las operaciones de mantenimiento y todas las reparaciones efectuadas, incluyendo las recomendaciones (por ejemplo: mejoras, sustituciones)
- Todas las modificaciones o mejoras importantes realizadas.
- Cualquier trabajo efectuado.
- Nombre, fecha y firma de la persona responsable.

De este último requisito, se reproduce un ejemplo con una plantilla que, incluida en el Libro de Mantenimiento, puede ser el soporte adecuado para obtener los registros necesarios y conservados durante al menos 10 años.



Cumplimiento de la normativa

La responsabilidad del propietario de una puerta en cuanto a su obligación de mantenerla en condiciones adecuadas de seguridad y de uso deriva directamente de diversas disposiciones legales de diversa índole:

En primer lugar dicha responsabilidad dimana del artículo 1907 del Código Civil, que establece que el propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si sobreviene por falta de las reparaciones necesarias (mantenimiento).

Este artículo regula una modalidad de responsabilidad extracontractual que se deriva, en este caso, de una falta de diligencia en el proceder exigido por la ley, esto es, en el mantenimiento adecuado o en las reparaciones necesarias.

Asimismo el artículo 395 del Código Civil se refiere al tratar la comunidad de bienes (figura entre las que se encuentran las comunidades de propietarios de inmuebles) a la conservación de la cosa o derecho común, así como a la contribución a los gastos para su conservación o mantenimiento, como gastos necesarios que son o gastos de mera administración.

Esta obligación de mantenimiento afecta, por tanto, en especial a las comunidades de propietarios, al disponer e párrafo 1º del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su redacción tras la reforma de 2003, que será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Es decir, que la ley nos habla de responsabilidad por falta de mantenimiento de las condiciones de seguridad de los elementos comunes de una comunidad de propietarios, lo cual afecta de lleno a las puertas, como elementos comunes del inmueble. En este sentido, el artículo 396 del Código Civil contiene una relación de los elementos comunes de un edificio.

Asimismo, el artículo 31 de la Ley 21/1992 de Industria considera infracción grave la instalación o utilización de productos, aparatos o elementos sujetos a seguridad industrial sin cumplir las normas reglamentarias cuando comportan peligro o daños grave para personas.

Y en especial, en relación con las puertas, el Código de la Edificación remite a la Norma UNE-EN-12635:2002+A1:2009 que regula sus mantenimientos periódicos preventivos, siendo por tanto obligación de los propietarios o usuarios contratar la instalación de puertas nuevas con el correspondiente marcado CE, o la decuación de las puertas ya existentes a los requerimientos de seguridad que resulten exigibles en cada momento.

En virtud de todo ello, serán obligaciones del titular de la puerta las siguientes:

- 1. El uso, conservación y mantenimiento de la instalación conforme al manual de uso del fabricante o instalador.
- 2. Contratar con una empresa que tenga la capacidad necesaria para ello, el mantenimiento de la instalación.
- 3. Impedir su funcionamiento en el caso de que la misma no reúna las condiciones de seguridad necesarias.
- 4. Permitir el acceso de la empresa mantenedora a la instalación a mantener.
- 5. Comunicar a la empresa mantenedora los accidentes ocurridos en la instalación que deberá permanecer fuera de servicio hasta que se haya subsanado la deficiencia que ocasionó el accidente.
- 6. Mantener la documentación junto a la puerta.

Por último se recuerda a los propietarios de puertas industriales, comerciales, de garaje y portones que desde el 1 de Mayo de 2005 es obligatorio que dichas puertas dispongan de Marcado CE.

Asimismo será necesario poner en conformidad al marcado CE las puertas ya instaladas en función de la fecha de instalación y de los siguientes casos:

Instaladas antes del 1 de mayo de 2005:

- Cuando se les realiza alguna modificación de importancia.
- Cuando no cumplen con las medidas mínimas de seguridad.

Instaladas después del 1 de mayo de 2005:

- Cuando no disponen de marcado CE.
- A las que disponiendo de marcado CE, se les realiza alguna modificación de importancia o no cumplen con las medidas mínimas de seguridad.



Ahorro de costes

MANTENIMIENTO ANUAL	TARIFA	OBSERVACIONES
*Véase los trabajos a reliazar	75€	+45€ por puerta adicional
Puerta peatonal y cortafuegos	20€	+15€ por puerta adicional

TRABAJOS A REALIZAR:

- Limpieza de equipos eléctricos/electrónicos/mecánicos.
- Comprobar seguridades/ajustes/activación correcta.
- Comprobar engrasado y engrase si procede y niveles de aceite.
- Ajustes, comprobación de ruidos, golpes, gomas,
- Alcance mandos y elementos de activación correcta.
- Ajuste y comprobación tiempos de actuación/ Función/ Final carrera.
- Limpieza general (según contratación).
- Marcaje, colocación señalización y avisos correctos y manuales.
- Explicación y comprobación manual y funcionamiento por usuario.
- Comprobación instalación según norma de seguridad.
- Comprobar el uso adecuado por usuario.

MANTENIMIENTOS:

- I. DE 1-15 PLAZAS = 1 MANTENIMIENTO ANUAL
- II. DE 16-50 PLAZAS = 2 MANTENIMIENTOS ANUALES
- III. DE 51-100 PLAZAS = 4 MANTENIMIENTOS ANUALES
- IV. >100 PLAZAS = 6 MANTENIMIENTOS ANUALES +1
- V. INDUSTRIAL = 2 MANTENIMIENTOS ANUALES

DESCUENTOS:

- DE 2 a 5 PUERTAS: 10% (descuento mantenimiento)
- DE 6 a 20 PUERTAS: 20% (descuento mantenimiento)
- + DE 20 PUERTAS: 30% (descuento mantenimiento)

MATERIALES:

- Fotocélulas: 42€/netos
- Mandos: 23€/netos
- Resto Material: 30% descuento
- Mano Obra Reparaciones: 22€/netos

Tarifas orientativas ya que se pueden ajustar según las plazas de la comunidad. En este servicio no sólo está incluido el desplazamiento, también descuentos en materiales que sean necesarios para reparar averías y descuentos especiales en mandos que se renueven.

El segundo servicio que se le ofrece es la comprobación de la conformidad con el marcado CE, según la normativa vigente. Sin coste alguno, se hacen diferentes mediciones y una revisión de los sistemas de seguridad instalados que nos permiten saber si la puerta cumple con la normativa. Si hubiera que hacer ajustes, estos serían presupuestados para su aprobación. Los ajustes son importantes porque afectan a la cobertura de los seguros y evitan riesgos potenciales.