



**JORNADA TÉCNICA SOBRE REVISIÓN Y
MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES EN
LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE LA
REGIÓN DE MURCIA**

Consejería de Industria, Turismo, Empresa e Innovación
Dirección General de Industria, Energía y Minas

RESPONSABILIDADES INHERENTES ANTE LA NORMATIVA

(Titulares, Usuarios y Administradores)

Eugenio Rosique Pérez

Inspector Jefe. Dirección General de Industria, Energía y Minas

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

REGLAMENTACIÓN APLICABLE

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias BT 01 a 51.(BOE nº 224, de fecha 18 de septiembre de 2.002).

- Orden de 11 de septiembre de 2.003, de la Consejería de Economía, Industria e Innovación, por la que se establecen procedimientos de actuación de los instaladores autorizados y de los organismos de control en el mantenimiento e inspección de las instalaciones eléctricas de baja tensión en locales de pública concurrencia, locales con riesgo de incendio y explosión, y locales de características especiales.(BORM nº 222, de fecha 25 de septiembre de 2.003).

- Resolución de 16 de julio de 2.013, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se dictan instrucciones en relación con las inspecciones periódicas de las instalaciones comunes de edificios de viviendas. (BORM nº 183, de fecha 8 de agosto de 2.003).

- Resolución de 20 de noviembre de 2.013, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueba el modelo de certificado de inspección periódica de instalación eléctrica de baja tensión común de edificio de viviendas para su utilización por los organismos de control. (BORM nº 284, de fecha 10 de diciembre de 2.003).
- Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 “Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos” del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y se modifican otras ITC complementarias al mismo. (BOE nº 316, de fecha 31 de diciembre de 2.014).
Entrará en vigor el 30-06-2015.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

Artículo 20 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT en lo sucesivo). Mantenimiento de las instalaciones.

- Los titulares de las instalaciones deberán mantener en buen estado de funcionamiento sus instalaciones, utilizándolas de acuerdo con sus características y absteniéndose de intervenir en las mismas para modificarlas. Si son necesarias modificaciones, éstas deberán, ser efectuadas por una empresa instaladora habilitada en baja tensión.

Artículo 21 del REBT. Inspecciones.

- Sin perjuicio de la facultad del órgano competente de la administración, para llevar a cabo por sí misma, las actuaciones de inspección y control que estime necesarias, para el cumplimiento de las disposiciones y requisitos de seguridad, las inspecciones serán realizadas por un Organismo de Control habilitado en este campo reglamentario.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

A tal fin, la correspondiente Instrucción Técnica Complementaria (ITC) determinará:

- a) Las instalaciones y las modificaciones, reparaciones y ampliaciones de instalaciones que deberán ser objeto de **inspección inicial** antes de su puesta en marcha.
- b) Las instalaciones que deberán ser objeto de **inspección periódica**.
- c) **Los criterios para la valoración de las inspecciones**, así como las medidas a adoptar como resultado de las mismas.
- d) **Los plazos de inspecciones periódicas**.

Artículo 2 del REBT. Campo de aplicación.

- El presente Reglamento se aplicará a:
 - a) A las nuevas instalaciones, a sus modificaciones y a sus ampliaciones.
 - b) A las instalaciones existentes que se modifiquen, reparen o amplíen.
 - c) A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor (18/09/2003), en lo referente al régimen de inspecciones, si bien los criterios técnicos aplicables en dichas inspecciones serán los correspondientes a la reglamentación con la que se aprobaron.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

ITC-BT-05 VERIFICACIONES E INSPECCIONES

4.- INSPECCIONES.

- Las instalaciones eléctricas en baja tensión de especial relevancia, deberán ser objeto de inspección por un Organismo de Control. Las inspecciones podrán ser: **Iniciales** (Antes de la puesta en servicio de las instalaciones) o **Periódicas**.

4.1.- Inspecciones iniciales.

- a) Instalaciones industriales con Potencia instalada superior a 100 KW.
- b) **Locales de Pública Concurrencia.**
- c) **Locales con riesgo de incendio o explosión, de clase I, excepto garajes de menos de 25 plazas.**
- d) Locales mojados con potencia instalada superior a 25 KW.
- e) **Piscinas con potencia instalada superior a 10 KW.**
- f) Quirófanos y salas de intervención.
- g) **Instalac. de alumbrado exterior con potencia instalada superior a 5 KW.**
- h) **Instalaciones de las estaciones de recarga para el vehículo eléctrico, que requieran la elaboración de proyecto para su ejecución.**

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

4.2.- Inspecciones periódicas.

- Serán objeto de inspecciones periódicas, **cada 5 años**, todas las instalaciones eléctricas de baja tensión que **precisaron inspección inicial**, según el punto 4.1 anterior, **y cada 10 años, las comunes de edificios de viviendas de potencia instalada superior a 100 KW.**

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

- Orden de 11 de septiembre de 2.003, de la Consejería de Economía, Industria e Innovación, por la que se establecen procedimientos de actuación de los instaladores autorizados y de los organismos de control en el mantenimiento e inspección de las las instalaciones eléctricas de baja tensión en locales de pública concurrencia, locales con riesgo de incendio y explosión locales de características especiales. BORM nº 222 de 25 de septiembre de 2.003.

Artículo 2. Contrato de mantenimiento.

- **El mantenimiento de las instalaciones eléctricas de baja tensión** de los locales de pública concurrencia, **locales con riesgo de incendio o explosión** y locales de características especiales, **deberá ser contratado por el titular de las instalaciones con una empresa instaladora de baja tensión**. Los contratos de mantenimiento se formalizarán por períodos anuales prorrogables por acuerdo de las partes.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

Artículo 4. Comunicación de las actuaciones de mantenimiento.

- La empresa instaladora de baja tensión que ha contratado el mantenimiento de las instalaciones eléctricas deberá dar cuenta a la Dirección General de Industria, Energía y Minas (DGIEM), en el plazo máximo de 15 días, de todas las altas y bajas de dichos contratos que tengan a su cargo.
- Las comprobaciones de mantenimiento se efectuarán al menos una vez cada seis meses. La empresa instaladora de baja tensión comunicará a la DGIEM, la relación de anomalías encontradas en la instalación, o la ausencia de ellas, con carácter anual, extendiendo para ello un certificado de reconocimiento de la instalación (CRIEBT).
- Las actuaciones de mantenimiento son independientes de las inspecciones iniciales o periódicas que obligatoriamente deberán ser efectuadas por un Organismo de Control.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

Artículo 5. Comunicación de las actuaciones de mantenimiento.

- **La empresa instaladora de baja tensión** que tenga suscrito contrato el mantenimiento de la instalación eléctrica **comunicará por escrito al titular de la instalación, con un mes de antelación, la fecha en que le corresponde solicitar la inspección periódica**, adjuntando listado de los Organismos de Control Autorizados.
- **La empresa instaladora de baja tensión comunicará a la DGIEM** la relación de las instalaciones eléctricas en los locales de pública concurrencia, locales con riesgo de incendio o explosión y características especiales, en las que tiene contratado el mantenimiento que, **habiendo transcurrido tres meses desde la fecha en que deberían haber realizado la inspección oficial periódica exigible, y habiéndoselo comunicado al titular de la instalación dicha fecha con antelación suficiente, no la hayan realizado.**
- **Las inspecciones periódicas** son independientes de las revisiones de mantenimiento, que obligatoriamente tenga que efectuar la empresa instaladora de Baja Tensión, **debiendo realizarse en presencia del instalador habilitado que tenga contratado el mantenimiento y de un representante del titular**, los cuales deberán recibir copia del **Certificado de Inspección**, en el plazo máximo de cinco días.
- En todo caso el **Organismo de Control, hará llegar una copia del certificado de inspección a la DGIEM.**

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

Resolución de 16 de julio de 20.13, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se dictan instrucciones en relación con las inspecciones periódicas de las instalaciones comunes de edificios de viviendas.(BORM nº 183 de 8 de agosto de 2.003).

- El apartado 4.2. de la ITC-BT 05.- Inspecciones periódicas, del REBT, establece la obligación de realizar una inspección periódica **cada 10 años a las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 KW.**
- Teniendo en cuenta la dificultad de la identificación en edificios de viviendas antiguos de la potencia total instalada superior a 100 KW, se han establecido unos criterios técnicos que, a juicio de la DGIEM, clarifican el alcance para la adecuada aplicación de la ITC-BT 05, para ello como Anexo I a ésta Resolución, se han publicado las INSTRUCCIONES PARA DETERMINAR LA SUJECCIÓN DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA COMÚN DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS A LA INSPECCIÓN PERIÓDICA DECENAL, que son las siguientes:

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

- 1) Se considera que **deberán realizar la inspección periódica de las instalaciones eléctricas comunes, cada diez años, los edificios destinados a viviendas que dispongan de 25 o más suministros para viviendas** (se excluyen los suministros para otros servicios generales o resto de servicios comunes).
- 2) En el caso de **edificios destinados principalmente a viviendas y que dispongan de locales se aplicará el mismo criterio, computándose también los suministros para los locales existentes.**
- 3) Se exceptúan de la obligación de inspección periódica, las instalaciones eléctricas comunes de edificios destinados a viviendas que dispongan de 25 o más suministros y que acrediten una potencia total instalada inferior o igual a 100 KW.
- 4) A estos efectos, **se considera edificio la construcción que dispone de instalaciones de enlace** (CGP, línea/s generales de alimentación, centralización/es de contadores, etc) **con un solo titular y N.I.F.** (Comunidad de propietarios o propietario del edificio), **pudiendo estar el edificio integrado con otros en un bloque de edificios que compartan otros servicios comunes como piscina, garaje, etc.**

- Resolución de 20 de noviembre de 2.013, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueba el modelo de certificado de inspección periódica de instalación eléctrica de baja tensión común de edificio de viviendas para su utilización por los organismos de control. (BORM nº 284, de fecha 10 de diciembre de 2.003).**

[illegible]

INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

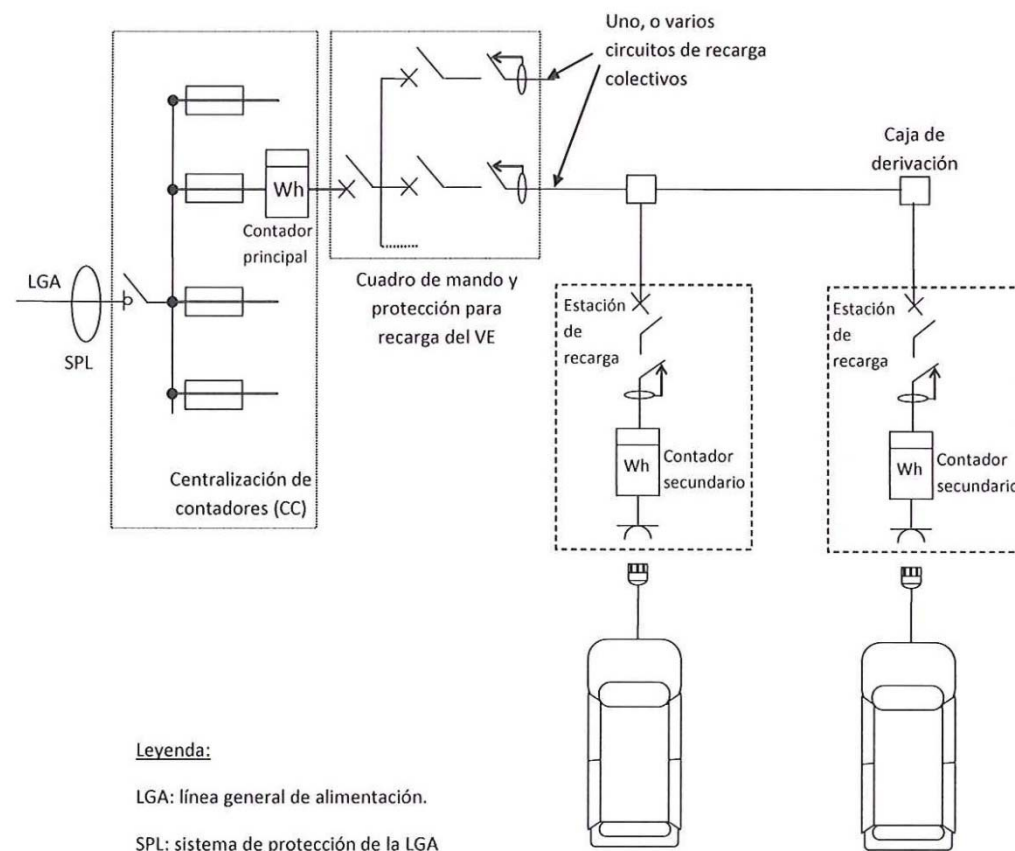
- Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 “Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos” del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y se modifican otras ITC complementarias al mismo. Entrará en vigor el 30-06-2015.

Disposición adicional primera. Dotaciones mínimas de la estructura para la recarga del vehículo eléctrico en edificios o estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas.

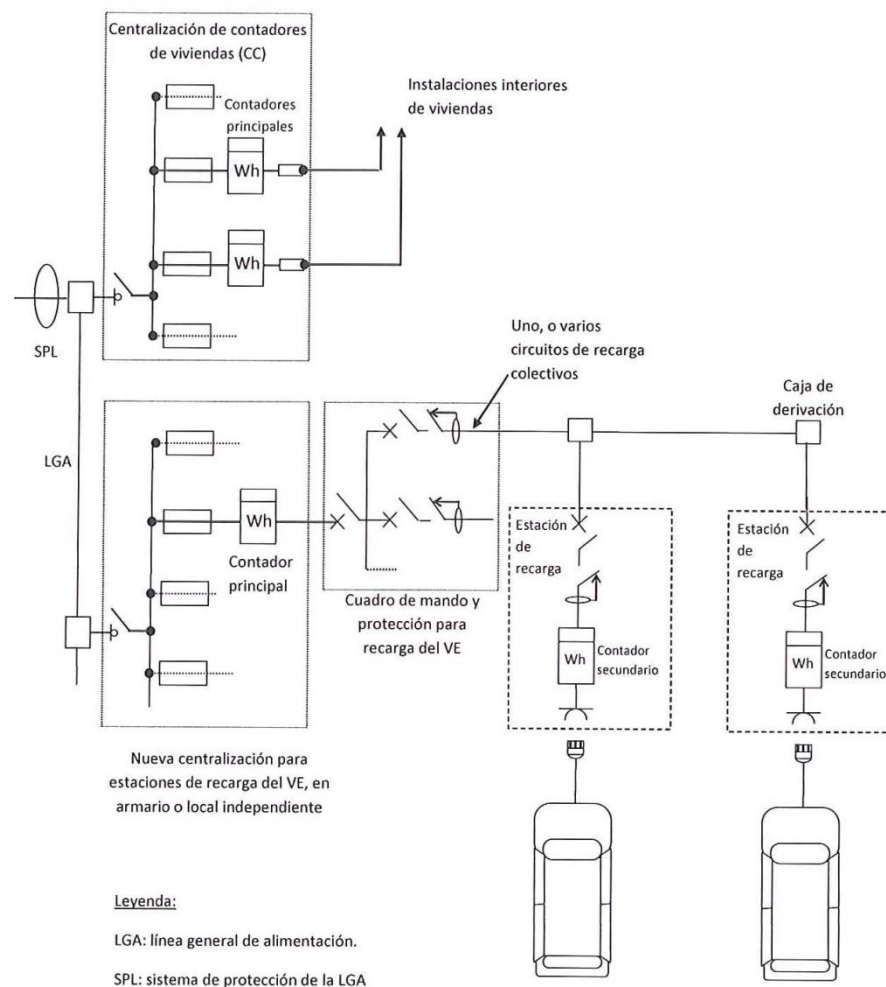
En edificios o estacionamientos de nueva construcción deberá incluirse la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos.

En aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, **se deberá ejecutar una conducción principal por zonas comunitarias, de modo que se posibilite la realización de derivaciones hasta las estaciones de recarga ubicada en las plazas de aparcamiento**, tal y como se describe en el apartado 3.2 de la ITC BT 52.

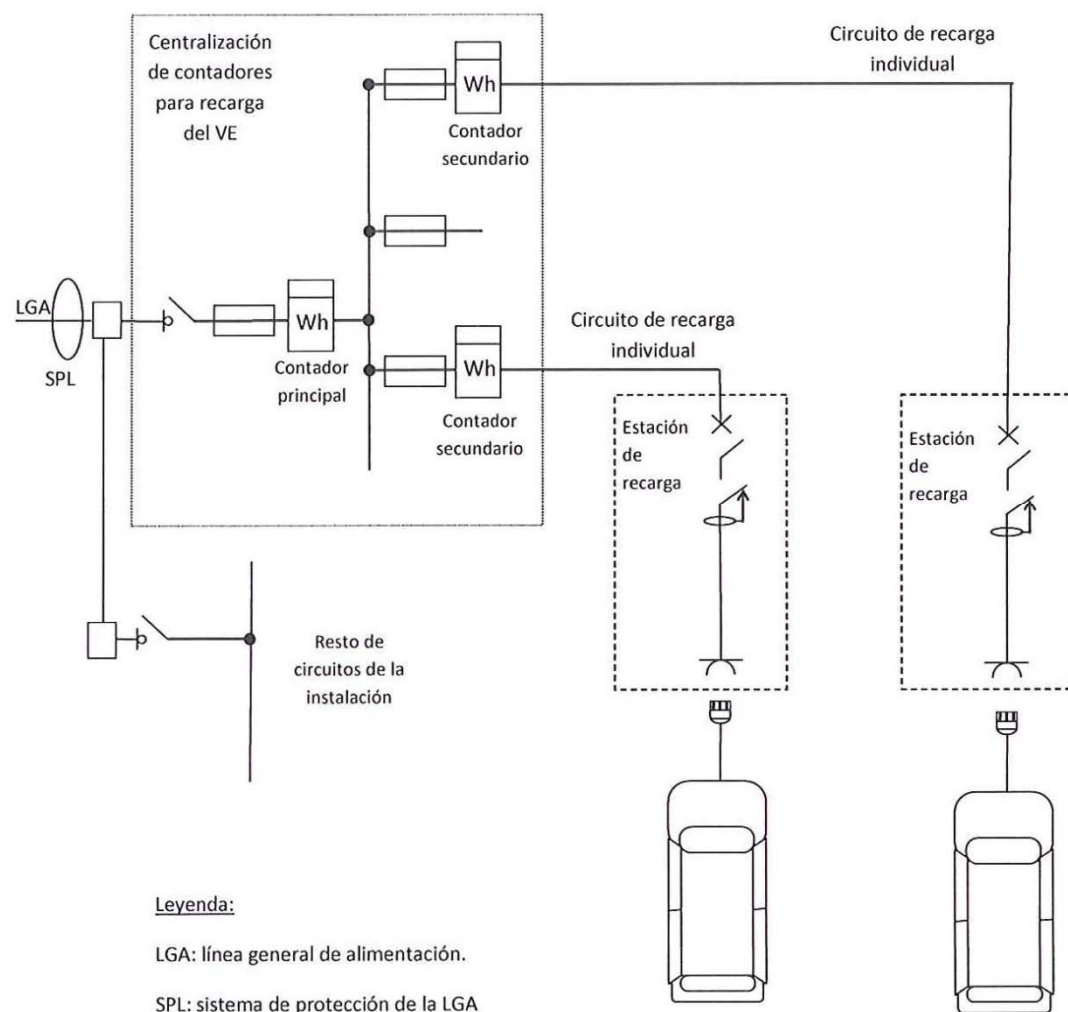
Se considera que un edificio o estacionamiento es de nueva construcción cuando el proyecto constructivo se presente a la Administración pública competente para su tramitación en fecha posterior a la entrada en vigor de éste R.D. (30-06-2015)



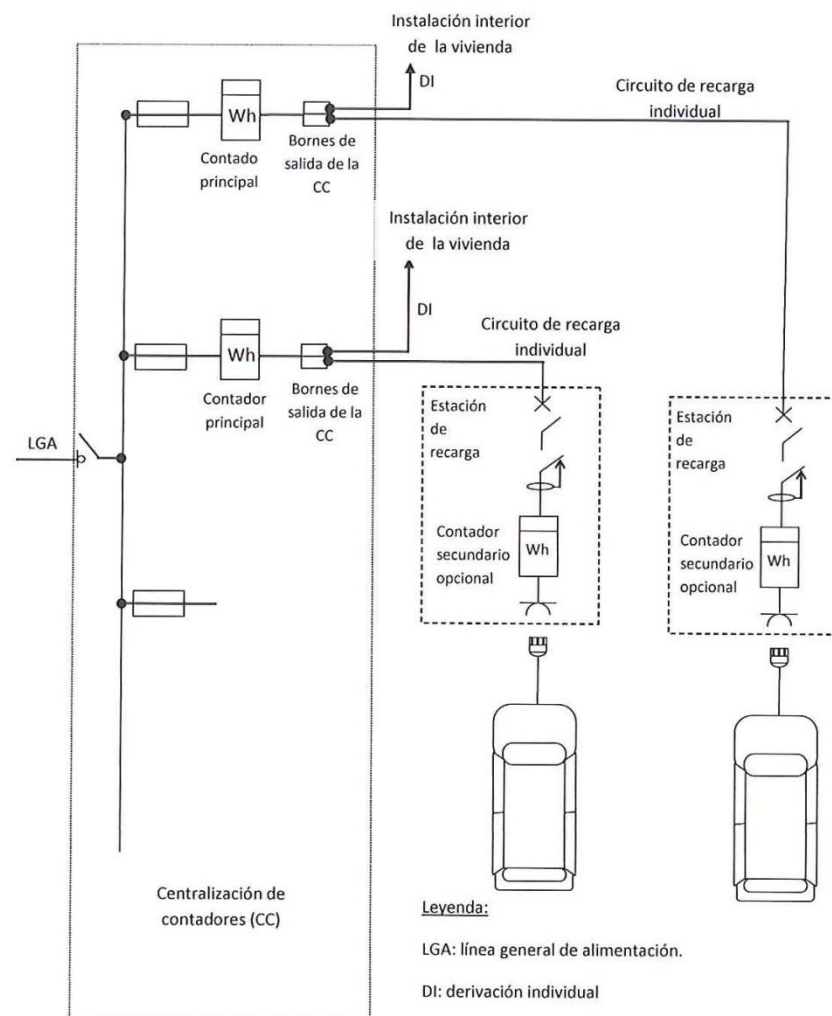
Esquema 1a: instalación colectiva troncal con contador principal en origen de la instalación y contadores secundarios en las estaciones de recarga.



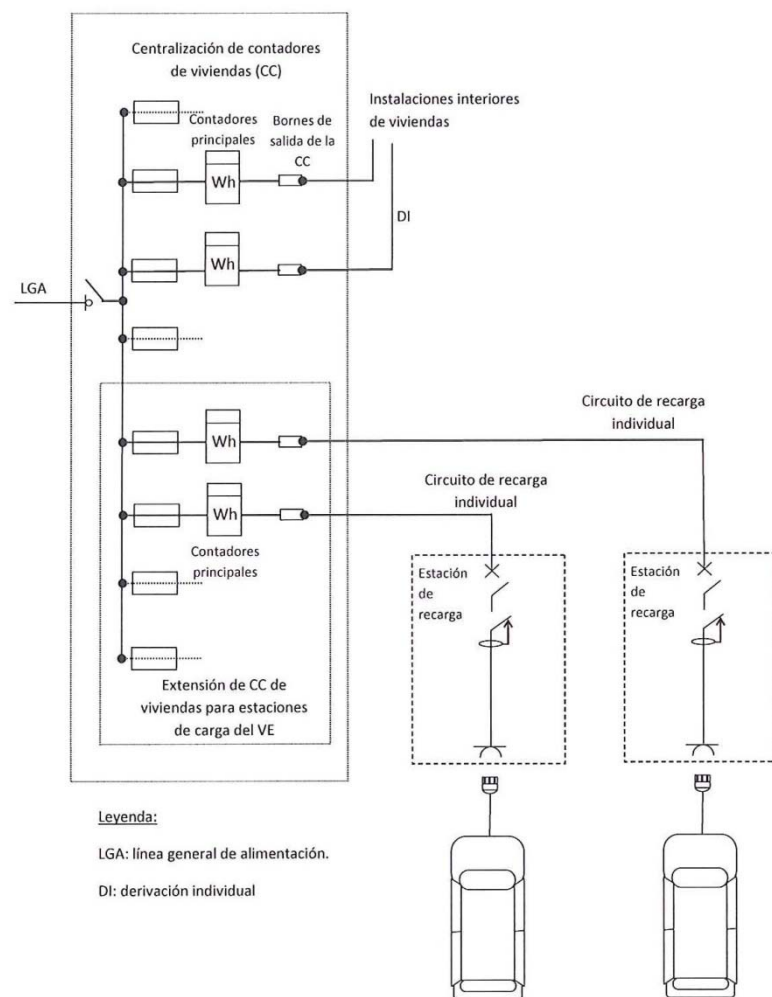
Esquema 1b: instalación colectiva troncal con contador principal en origen de la instalación y contadores secundarios en las estaciones de recarga (con nueva centralización de contadores de recarga para vehículo eléctrico).



Esquema 1c: instalación colectiva con un contador principal y contadores secundarios individuales para cada estación de recarga.



Esquema 2: instalación individual con un contador principal común para la vivienda y para la estación de recarga.



Esquema 3a: instalación individual con un contador principal para cada estación de recarga (utilizando la centralización de contadores existente).

- Las instalaciones eléctricas para la recarga de vehículos eléctricos ubicadas en aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios o conjuntos inmobiliarios en régimen de propiedad horizontal seguirán cualquiera de los esquemas anteriormente descritos.
- Tanto en instalaciones existentes como en las nuevas, y para facilitar la utilización del esquema eléctrico seleccionado, los cuadros con las protecciones generales se podrán ubicar en los cuartos habilitados para ello o en zonas comunes.
- Las instalaciones en edificios de nueva construcción se equiparán como mínimo con una preinstalación eléctrica para la recarga del vehículo eléctrico, de forma que se facilite la utilización posterior de cualquiera de los sistemas de instalación.

CENTROS DE TRANSFORMACION

REGLAMENTACIÓN APLICABLE

- Real Decreto 3275/1982, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Instalaciones Eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- Existen ciertas comunidades de propietarios de edificios que por su particularidad disponen de un centro de transformación AT/BT para el suministro de energía eléctrica en baja tensión para los servicios comunes, en este caso los centros de transformación serán objeto de una **inspección periódica cada 3 años**, realizada por un Organismo de Control habilitado, así mismo los titulares deberán tener suscrito un contrato de mantenimiento del C.T. con una empresa instaladora habilitada en alta tensión, la cual realizará las labores de mantenimiento de la instalación, debiendo aportar un certificado de revisión anual al titular y en la DGIEM.

**Muchas gracias por la
atención**