

Fecha: *(ver firma digital)*
 N. Ref.: AVG/PCB *(cítese al responder)*
 S. Ref.:
 Expte: MSI/CAF *(cítese al responder)*

**Colegio de Administradores de Fincas
 C/ Compositor Lehmborg Ruiz, 10,
 29007 Málaga**

Asunto: Comunicación obligación inspección periódica y contrato mantenimiento instalaciones sujetas a seguridad industrial en edificios de viviendas.

PARA LA DISTRIBUCIÓN ENTRE SUS ASOCIADOS.

Según el Decreto Andaluz que regula la puesta en servicio y el control de las instalaciones y establecimientos industriales, en su art. 7, establece que el órgano competente en materia de industria podrá comprobar de oficio, en cualquier momento, por sí mismo o a través de Organismos de Control, el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias y requisitos de seguridad. También podrá hacerlo a instancia de parte interesada en casos de riesgo significativo para las personas, animales, bienes o medio ambiente.

Una de las herramientas más efectivas para dar adecuado cumplimiento a las funciones de vigilancia e inspección que la diversa normativa sectorial en materia de industria, energía y minas otorga a la Administración competente, es el Plan de Inspecciones, que actualmente está definido para el bienio 2018-2019.

La liberalización producida en los últimos años en el ámbito de la seguridad industrial, ha tenido dos efectos fundamentales y de gran relevancia. De una parte, la puesta en funcionamiento de todas las instalaciones industriales y energéticas no sujetas a autorización, ha pasado a un trámite de comunicación con respuesta inmediata de la Administración, y de otra parte, el establecimiento de la tramitación electrónica de dichas comunicaciones de puesta en funcionamiento, por lo que hace aconsejable una especial incidencia en el control de las puestas en funcionamiento producidas.

No hay que olvidar las instalaciones existentes, que con el paso del tiempo se van degradando, por lo que mediante las inspecciones se dictaminará sobre las condiciones de seguridad y el cumplimiento reglamentario de las mismas, reguladas por los correspondientes Reglamentos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, en la versión que les sea aplicable en función de la fecha de puesta en servicio.


Indicar que mediante el referido Plan de Inspecciones se van a realizar más de 2.600 actuaciones encaminadas a verificar por parte de la Administración el cumplimiento de los titulares de las instalaciones de las obligaciones de seguridad industrial, en relación con las inspecciones periódicas y el mantenimiento de las mismas.

Desde este Servicio se pretende informar sobre la necesidad de este cumplimiento reglamentario, principalmente la necesidad de realizar las inspecciones periódicas obligatorias y en su caso, la suscripción del correspondiente contrato de mantenimiento con empresa habilitada para las instalaciones que puedan poseer los edificios que administran y que se relacionan a continuación:



Avda. Juan XXIII, Nº 82. 29006-Málaga
 Telfs: 955063910.

Código Seguro de verificación: bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ANGEL VEDIA GARCIA		FECHA	05/11/2018
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==	PÁGINA	1/4
				
bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==				

ASCENSORES

La Instrucción Técnica Complementaria MIE AEM-1, aprobada por el RD 88/2013, en su apartado 11 establece la obligación de los titulares de someter estas instalaciones cada **2, 4 ó 6 años**, en función de las características del edificio, a inspección por parte de un organismo de control habilitado.

Por otra parte, la misma norma, en su apartado 5.1.1. establece la obligación de suscribir un **contrato de mantenimiento** de la instalación con empresa conservadora habilitada.

INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS LÍQUIDOS (PPL) PARA SU CONSUMO EN LA PROPIA INSTALACIÓN

En determinadas instalaciones como pueden ser las calderas para calefacción, climatización y agua caliente sanitaria alimentadas por PPL la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP03, aprobada por Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y sus modificaciones (Real Decreto 1523/1999), en su apartado 39, establece la obligación de los titulares de someter estas instalaciones con capacidad superior a 3.000 litros (gasóleo) cada **10 años** a inspección por parte de un organismo de control habilitado (instalaciones de PPL que necesiten proyecto).

INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE GASES LICUADOS DEL PETRÓLEO (GLP) EN DEPÓSITOS FIJOS

La Instrucción técnica complementaria ICG-03, del Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, establece en su apartado 6 la obligación de disponer de un **contrato de mantenimiento** suscrito con una empresa instaladora.

Dicha empresa instaladora deberá llevar a cabo una revisión del depósito cada 5 años, la cual deberá hacerse coincidir con la revisión de la instalación receptora conforme se describe en el siguiente apartado.

INSTALACIONES RECEPTORAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS (GLP o GN)

El Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos, aprobado por Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, y sus instrucción 07, , establece la obligación de los titulares de someter estas instalaciones de gas a revisiones e inspecciones periódicas cada **5**



Avda. Juan XXIII, Nº 82. 29006-Málaga
Telfs: 955063910.

Código Seguro de verificación: bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ANGEL VEDIA GARCIA	FECHA	05/11/2018	
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==	PÁGINA	2/4



bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==

años, en función de sus características, incluyendo los aparatos (si <70 kW) o no (si ≥70 kW), por parte de la distribuidora o empresa habilitada.

INSTALACIÓN TÉRMICA DE POTENCIA > 70 kW

El Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, en su art. 31 e Instrucción Técnica IT 4, establece la obligación de los titulares de someter estas instalaciones de frío o calor cada **2, 4 ó 5 años**, en función de las características del generador y potencia, a inspección de eficiencia energética por parte de un organismo de control habilitado. Además, se exigirá inspección de la instalación térmica completa cada **15 años**.

De acuerdo con el artículo 26 es exigible **contrato de mantenimiento** con empresa habilitada para instalaciones con potencia instalada superior a 70 kW.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

La Instrucción Técnica Complementaria BT-05 del Reglamento electrotécnico de baja tensión, aprobada por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, en su art. 4.2, establece la obligación de los titulares de someter las instalaciones con **potencia instalada superior a 100 kW** cada **10 años** a inspección periódica por parte de un organismo de control habilitado. Además, será exigible inspección periódica cada **5 años** para las siguientes instalaciones:

- Garajes con más de 24 plazas.
- Piscinas con potencia instalada superior a 25 kW.
- Alumbrado exterior con potencia instalada superior a 5 kW.
- Locales mojados (fuentes) con potencia instalada superior a 25 kW.

INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, establece en su artículo 20 la obligatoriedad de tener suscrito un **contrato de mantenimiento** con una empresa mantenedora debidamente habilitada.

Además, será exigible inspección periódica cada **10 años** para los aparcamientos de 500 o más metros cuadrados.



Avda. Juan XXIII, Nº 82. 29006-Málaga
Telfs: 955063910.

Código Seguro de verificación: bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ANGEL VEDIA GARCIA		FECHA	05/11/2018
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==	PÁGINA	3/4



bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==

Esta relación no es exhaustiva y tendrá que estudiarse para cada caso la periodicidad de las inspecciones periódicas, que puede variar con respecto a lo especificado en función de las características propias de la instalación y de su ubicación.

Asimismo, recordar que las deficiencias detectadas en las inspecciones periódicas deben ser subsanadas por empresas habilitadas en el campo concreto de la instalación.

Por último, es necesario advertir que en el plan de inspecciones en vigor está estipulado **no** conceder **periodo de subsanación** de los defectos encontrados por incumplimientos de la normativa relacionada más arriba en el momento de las inspecciones, con lo que si en un acta de inspección apareciesen defectos graves o muy graves por no realizar inspecciones periódicas o falta de contratos de mantenimiento en vigor con empresa habilitada, directamente se pasaría a la propuesta de expediente sancionador.

Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos

El Jefe de Servicio de Industria, Energía y Minas



Avda. Juan XXIII, Nº 82. 29006-Málaga
Telfs: 955063910.

Código Seguro de verificación: bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ANGEL VEDIA GARCIA		FECHA	05/11/2018
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==	PÁGINA	4/4



bmx7T9VU4x2TwZMJXnuLDw==