

## I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

### 3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Universidades, Empresa e Investigación

**12266 Resolución 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.**

El Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto (B.O.E. núm. 224, de 18 de septiembre de 2002) por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), determina, en su artículo segundo, que el régimen de inspecciones que en él se establece resulta de aplicación, entre otras, a las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, si bien los criterios técnicos aplicables en dichas inspecciones serán los correspondientes a la reglamentación con la que se aprobaron las mencionadas instalaciones.

El apartado 4.2 de la ITC-BT 05 del citado REBT, regula el régimen de inspecciones periódicas, en la cual se establece, entre otras obligaciones, la de realizar una inspección periódica cada diez años a las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW. Dado que el REBT entró en vigor al año de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, es decir, el 18 de septiembre de 2003, todas las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW, puestas en servicio con anterioridad a la entrada en vigor del REBT, deben ser objeto de una inspección antes del 18 de septiembre de 2013.

La reglamentación técnica sobre seguridad industrial aplicable a las instalaciones eléctricas comunes en edificios de viviendas que sean objeto de inspección varía dependiendo del año de puesta en servicio de dichas instalaciones. La evolución tanto de la tecnología como de las exigencias de seguridad en materia de instalaciones eléctricas en las últimas décadas supuso la aprobación del vigente REBT, aplicable tanto a las nuevas instalaciones como a las existentes que sean objeto de modificaciones o reparaciones de importancia, o a sus ampliaciones. Asimismo, el vigente REBT, también es aplicable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.3, a las instalaciones existentes cuando, a juicio del órgano competente, su estado, situación o características impliquen un riesgo grave para las personas o los bienes, o se produzcan perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

Teniendo en cuenta la dificultad inherente a la identificación de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW, se hace necesario establecer los criterios técnicos homogéneos que, a juicio de esta Dirección General, clarifiquen el alcance, para la aplicación de la ITC-BT 05 en los edificios de viviendas existentes en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Asimismo, en las presentes instrucciones, se establecen las condiciones mínimas de seguridad que deben tenerse en cuenta en las inspecciones periódicas de aquellas instalaciones comunes de edificios de viviendas cuya reglamentación

de seguridad ya ha sido derogada, teniendo en cuenta los defectos que, a juicio de esta Dirección General, implican un riesgo grave para las personas o los bienes, o pueden producir perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

Esta Dirección General de Industria, Energía y Minas es competente orgánicamente para resolver sobre el asunto al amparo de lo dispuesto en el Decreto 147/2011, de 8 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los órganos directivos de la Consejería de Universidades, Empresa e Investigación, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 9/2001, de 26 de enero.

En virtud de las atribuciones establecidas en el artículo 19.1 c) de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y, a propuesta del Servicio de Energía, esta Dirección General de Industria, Energía y Minas,

### **Resuelve**

**Primero.-** Publicar las instrucciones que se incluyen en el Anexo I, donde se definen los criterios a tener en cuenta, para la sujeción de la instalación eléctrica común de un edificio de viviendas a la inspección periódica decenal, prescrita en la ITC-BT 05 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado mediante Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

**Segundo.-** Publicar los protocolos de inspección que se incluyen en el Anexo II, para la realización de las inspecciones periódicas de las instalaciones de servicios comunes en edificios de viviendas, que incluyen los criterios mínimos de seguridad que deben ser tenidos en cuenta en todas las inspecciones periódicas de las instalaciones eléctricas comunes de los edificios de viviendas, cuya puesta en servicio haya sido anterior a la entrada en vigor del REBT actual y, por tanto, la reglamentación de seguridad industrial que le sea de aplicación se encuentre en la actualidad derogada.

En Murcia, a 16 de julio de 2013.—El Director General de Industria, Energía y Minas, Pedro Jiménez Mompeán.

### **ANEXO I**

#### **INSTRUCCIONES PARA DETERMINAR LA SUJECIÓN DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA COMÚN DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS A LA INSPECCIÓN PERIÓDICA DECENAL**

De acuerdo con la ITC-BT-05 del REBT, son objeto de inspección periódica cada diez años las instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100 kW.

En este sentido, hay que tener en cuenta que en la Región de Murcia existe un gran número de edificios cuyas instalaciones eléctricas fueron ejecutadas con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión del año 1973 (Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre) o con reglamentos anteriores. Ello supone que en muchas ocasiones la comunidad de propietarios, titular del edificio, no dispone de la documentación acreditativa de las características técnicas de la instalación eléctrica que le permita conocer su potencia y, saber si está obligada o no a realizar la inspección periódica.

Por otra parte, el nuevo REBT, debido a la mayor funcionalidad y nivel prestacional con que se ha querido dotar a la instalación eléctrica de las viviendas, considera una previsión de carga por vivienda más elevada que la anterior normativa.

Es por ello que no se considera justificado que una misma tipología de edificio sea objeto de inspección o no en función del reglamento con el que se autorizó, debiendo establecerse un criterio vinculado al nivel de seguridad que debe mantenerse en las instalaciones y que sea además fácil de aplicar por los titulares de los edificios obligados, así como por los Organismos de Control Autorizados que tienen que realizar dichas inspecciones.

Debe señalarse, además, que son muchos los edificios que aunque estén dedicados principalmente a viviendas, disponen de locales destinados a diversas actividades económicas, fundamentalmente comerciales y de oficinas, circunstancia que debe ser también considerada.

Por ello, para la realización de las inspecciones periódicas se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

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 aquellos 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 los efectos de las presentes instrucciones, se considera edificio como la construcción que dispone de instalaciones de enlace (caja general de protección, línea o líneas generales de alimentación, centralización o centralizaciones de contadores, etc.) con un solo titular y N.I.F. (comunidad de propietarios o propietario del edificio), sin perjuicio de que este edificio pueda estar integrado con otros en un bloque de edificios que compartan otros servicios comunes tales como piscina, garaje, etc.

5.- Los servicios comunes que deben ser objeto de inspección periódica cada diez años comprenden:

a) Las instalaciones de enlace (instalaciones que unen la caja o cajas generales de protección, incluida estas, con las instalaciones interiores o receptoras del usuario, excluidas estas).

b) Las instalaciones correspondientes a los servicios generales del edificio (alimentación eléctrica de ascensores, aparatos elevadores que discurran a lo largo de una escalera o rampa, centrales de climatización, grupos de presión, alumbrado, etc.).

c) El resto de las posibles instalaciones comunes asociadas a los edificios de viviendas (piscina, garaje, alumbrado exterior, etc.). En el caso de que estas últimas estén obligadas a realizar inspección periódica específica cada cinco años de acuerdo a su tipicidad, se procurará hacerla coincidir con la inspección decenal de las instalaciones comunes.

6.- Por lo que se refiere al plazo en el que es exigible la inspección periódica citada, teniendo en cuenta que el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, entró en vigor el 18 de septiembre de 2003, se considerarán los plazos siguientes:

a) Aquellas instalaciones cuya inscripción sea anterior al 18 de septiembre de 2003, antes del 18 de septiembre de 2013.

b) Para las instalaciones inscritas con posterioridad al 18 de septiembre de 2003, transcurridos diez años desde su fecha de inscripción.

c) Para las inspecciones periódicas sucesivas se considerarán diez años desde la fecha de la última inspección.

## ANEXO II

### PROTOCOLOS DE INSPECCIÓN PARA LAS INSPECCIONES PERIÓDICAS DE LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS COMUNES EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

El parque de edificios existentes en la Región de Murcia es heterogéneo en cuanto a su antigüedad, lo que implica la necesidad de tener en cuenta distintas reglamentaciones en materia de seguridad industrial para las instalaciones eléctricas de los edificios. Muchas de estas instalaciones han sido realizadas y puestas en servicio de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico del año 1973 (Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre) y, algunas con reglamentos anteriores. No obstante, las prescripciones de seguridad del vigente REBT se deben de aplicar en aquellas instalaciones existentes cuando, a juicio del órgano competente, su estado, situación o características impliquen un riesgo grave para las personas o los bienes, o se produzcan perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

De acuerdo con la experiencia y el estado actual de la tecnología, es imprescindible exigir unas condiciones mínimas de seguridad que deben tenerse en cuenta en las inspecciones periódicas de las instalaciones eléctricas comunes en edificios de viviendas cuya reglamentación de seguridad ya no esté en vigor porque ha sido sustituida por el vigente REBT. Por ello, se ha establecido un protocolo de inspección tanto para las instalaciones eléctricas de enlace como para los servicios comunes en edificios de viviendas, que incluye una relación de defectos que, a juicio de esta Dirección General, implican un riesgo grave para las personas o los bienes, o pueden producir perturbaciones importantes en el normal funcionamiento de otras instalaciones.

#### A) RELACIÓN DE DEFECTOS EN INSTALACIONES DE ENLACE

##### IE-1 CAJA GENERAL DE PROTECCION (CGP)

IE-1.1 No dispone de CGP.

IE-1.2 El grado de protección no se corresponde con el lugar de instalación.

IE-1.3 Fusibles inexistentes o no calibrados de acuerdo con la sección de la LGA.

IE-1.4 Accesible con riesgo de contactos eléctricos directos.

IE-1.5 Partes metálicas no puestas a tierra.

##### IE-2 LINEA GENERAL DE ALIMENTACION (LGA)

IE-2.1 Aislamiento de los conductores en mal estado o inadecuado (aislamiento textil).

IE-2.2 Existe tubo o canal propagador de la llama (tubo Bergman).

IE-2.3 La sección de fases o neutro de la LGA no es la adecuada.

IE-2.4 La LGA en su parte accesible no está en el interior de tubo o canal protector.

IE-2.5 Existen empalmes que no están en el interior de cajas.

IE-2.6 Cambios de sección de la LGA sin protección contra sobreintensidades.

##### IE-3 DERIVACIONES INDIVIDUALES (DI)

IE-3.1 Las derivaciones no tienen en el origen fusibles calibrados adecuados a la sección.

IE-3.2 Las derivaciones no están canalizadas en tubos individuales.

IE-3.3 Existen tubos propagadores de la llama (tubo Bergman).

IE-3.4 Aislamiento de los conductores en mal estado o inadecuado (aislamiento textil).

IE-3.5 Los conductores no son de colores reglamentarios.

IE-3.6 La puesta a tierra no se distribuye a todas las viviendas o locales.

IE-4 CENTRALIZACION DE CONTADORES (CC)

IE-4.1 Los contadores en la centralización están directamente sobre pared (sin bases).

IE-4.2 Los contadores no están en el interior de un local, envolvente o armario.

IE-4.3 Existen conexiones realizadas sin bornes de conexión ni en el interior de cajas.

IE-4.4 Existen conductores que no están en el interior de tubos o canales.

IE-4.5 Existen cuadros o cajas metálicas no conectadas a tierra.

IE-4.6 Existen instalaciones o usos ajenos al servicio.

IE-4.7 Evidencia actual de humedades.

IE-4.8 No existe iluminación en local.

IE-4.9 Ausencia de desagüe, cuando éste es necesario.

IE-4.10 La única envolvente de la centralización es de madera.

IE-4.11 Riesgo de contactos eléctricos directos.

IE-5 PUESTA A TIERRA (PT)

IE-5.1 La finca no dispone de sistema de puesta a tierra.

IE-5.2 No existe borne de comprobación.

IE-5.3 La línea principal de tierra es inferior a 16 mm<sup>2</sup>.

IE-5.4 El valor de la resistencia de tierra es tal que se pueden dar tensiones de contacto superiores a las reglamentarias.

B) RELACIÓN DE DEFECTOS EN INSTALACIONES DE SERVICIOS COMUNES

SC-1 DEFECTOS GENERALES A TODOS LOS SERVICIOS COMUNES

SC-1.1 No hay interruptor general de corte automático omnipolar.

SC-1.2 No existe protección contra contactos indirectos.

SC-1.3 No hay protección contra sobrecargas adecuada a la sección de los circuitos.

SC-1.4 Existe riesgo de contactos eléctricos directos.

SC-1.5 Existen tubos propagadores de la llama (tubo Bergman).

SC-1.6 Aislamiento de los conductores en mal estado o inadecuado (aislamiento textil).

SC-1.7 Estado general inadecuado de cuadros.

SC-1.8 Existen partes metálicas no puestas a tierra.

SC-1.9 La puesta a tierra (cuando sea necesaria) no se distribuye por todos los circuitos.

SC-1.10 La resistencia a tierra es elevada.

SC-1.11 Hay circuitos no rotulados en los cuadros.

SC-1.12 Fallo en el disparo de interruptores diferenciales.

SC-1.13 Estado inadecuado de receptores y registros.

SC-1.14 Los conductores no son de colores reglamentarios.

#### SC-2 DEFECTOS ESPECÍFICOS PARA GARAJES

SC-2.1 Canalizaciones eléctricas en garajes clasificados que no cumplen con lo dispuesto en la ITC-BT 29.

SC-2.2 Aparata o equipos eléctricos, en garajes clasificados, de categoría inadecuada a la zona en la que están emplazados.

SC-2.3 Cierres no herméticos en canalizaciones eléctricas que atraviesan emplazamientos peligrosos.

SC-2.4 Tomas de corriente e interruptores colocados a una altura inferior a 1 m.

SC-2.5 La ventilación natural permanente no cumple con el valor mínimo exigido por motivos de salubridad.

SC-2.6 No dispone de ventilación forzada, siendo un sótano sin ventilación natural.

SC-2.7 Sistema de ventilación forzada inoperante o insuficiente.

#### SC-3 DEFECTOS ESPECÍFICOS PARA INSTALACIONES DE ALUMBRADO EXTERIOR

SC-3.1 Existen conexiones realizadas sin bornes de conexión ni en el interior de cajas.

SC-3.2 Columnas en mal estado o con la puerta accesible sin empleo de útil.

SC-3.3 Columnas metálicas sin conexión a tierra.

SC-3.4 Estado general inadecuado de las luminarias.

#### SC-4 DEFECTOS ESPECÍFICOS PARA PISCINAS. DEPURADORAS Y VESTUARIOS

SC-4.1 Cuadro no estanco en depuradora.

SC-4.2 Luminarias sin tapa en depuradora y zona de duchas de vestuarios.

SC-4.3 Mecanismos o canalizaciones no estancos en zona de duchas y depuradora.

SC-4.4 Interruptores o mecanismos dentro del volumen 0.

SC-4.5 Existencia de interruptores o mecanismos dentro de los volúmenes 1 y 2, sin cumplir las condiciones reglamentarias.

SC-4.6 Existencia de equipos receptores inadecuados en volúmenes 0/1/2.

#### SC-5 DEFECTOS ESPECÍFICOS PARA PISCINAS. VASO Y ZONAS ADYACENTES

SC-5.1 Presencia de luminarias no reglamentarias en vaso.

SC-5.2 Existencia de líneas aéreas por encima de los volúmenes 0/1/2 o de cualquier estructura comprendida de dichos volúmenes.

SC-5.3 Existencia de canalizaciones no estancas.

SC-5.4 Existencia de cajas de conexión dentro del volumen 0.

SC-5.5 Existencia de cajas de conexión no reglamentarias dentro del volumen 1.

SC-5.6 Existencia de bases de toma de corriente o interruptores dentro del volumen 0.

SC-5.7 Existencia de bases de toma de corriente o interruptores dentro del volumen 1, sin cumplir las condiciones reglamentarias.

SC-5.8 Existencia de elementos conductores en volúmenes 0/1/2 no conectados a una conexión equipotencial suplementaria local.

SC-5.9 Existencia de equipos receptores inadecuados en volúmenes 0/1/2.