



Guía de Mantenimiento e Inspecciones de Edificios

14 de febrero de 2025



Instalaciones eléctricas de baja tensión

No hay mantenimiento obligatorio, pero es recomendable que, al menos, las puestas a tierras del edificio se comprueben por personal técnicamente competente, al menos anualmente, en la época en la que el terreno esté más seco.

Inspección periódica de las instalaciones comunes (instalación de enlace con cuadros de contadores, servicios generales sin riesgos) si la potencia instalada es superior a 100kW (aproximadamente de más de 20 viviendas por edificio).

Frecuencia: cada diez años por organismo de control.

Inspección periódica de instalaciones con riesgo:

- Garajes con ventilación forzada de más de 25 plazas o ventilación natural de más de 5 plazas.
- Salas de calderas de gas
- Piscinas con más de 10 kw
- Alumbrados exteriores con más de 5kW

Frecuencia: cada cinco años por organismo de control.

La inspección debe contratarla el titular de la instalación eléctrica con un organismo de control, quien entregará al titular un certificado de inspección periódica (formulario C0005) y tramitará con el Gobierno de Aragón la comunicación de la inspección.



Instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente

Estas instalaciones se deben adaptar para que, antes del 1 de enero de 2027, los contadores de agua caliente permitan realizar lecturas remotas. Así mismo, las instalaciones centralizadas deben disponer (si es técnicamente viable y económicamente rentable) de contadores individuales que midan el consumo de energía térmica en las instalaciones de calefacción y refrigeración de cada consumidor en el intercambiador térmico o punto de entrega, o haber comunicado a la administración la imposibilidad técnica o económica de su instalación.

Obligaciones de mantenimiento:

a) Las instalaciones térmicas con potencia térmica nominal total instalada en generación de calor o frío igual o superior a 5 kW e inferior o igual a 70 kW. Estas instalaciones se mantendrán por una empresa mantenedora, que debe realizar su mantenimiento de acuerdo con las instrucciones contenidas en el «Manual de Uso y Mantenimiento», pero no es obligatorio tener un contrato ni dejar registro de las operaciones de mantenimiento.

b) Instalaciones térmicas con potencia térmica nominal total instalada en generación de calor o frío mayor que 70 kW.

Estas instalaciones se mantendrán por una empresa mantenedora con la que el titular de la instalación térmica debe suscribir un contrato de mantenimiento, realizando su mantenimiento de acuerdo con las instrucciones contenidas en el «Manual de Uso y Mantenimiento». Es obligatorio realizar un contrato y que la empresa realice el certificado de mantenimiento. El certificado de mantenimiento se realiza con el formato C0030 definido por el Gobierno de Aragón.

Inspección periódica de las instalaciones centralizadas de calefacción, agua caliente sanitaria o frío si su potencia es superior a 70 kW.

Frecuencia: cada 5 años una parcial de los sistemas de calor / frío (se realiza en temporada) y cada 10 años una completa. Serán realizadas por organismo de control, quien tramitará con el Gobierno de Aragón la comunicación de la inspección y se entregará al titular el modelo de certificado C0008

Las calderas de gas con suministro canalizado, tanto individuales como colectivas, tienen una inspección cada cinco años por parte de la empresa distribuidora, aunque se puede acordar que la haga la empresa conservadora. De esta inspección la empresa distribuidora entrega una copia al titular, sin que haya formado establecido.

Si el suministro de gas se realiza desde un depósito de GLP, es necesario tener un contrato de mantenimiento con una empresa habilitada con servicio de urgencias permanente. Además, la empresa mantenedora realizará una revisión reglamentaria del depósito cada 5 años. Cada 15 años un organismo de control debe realizar una prueba de presión en el depósito.

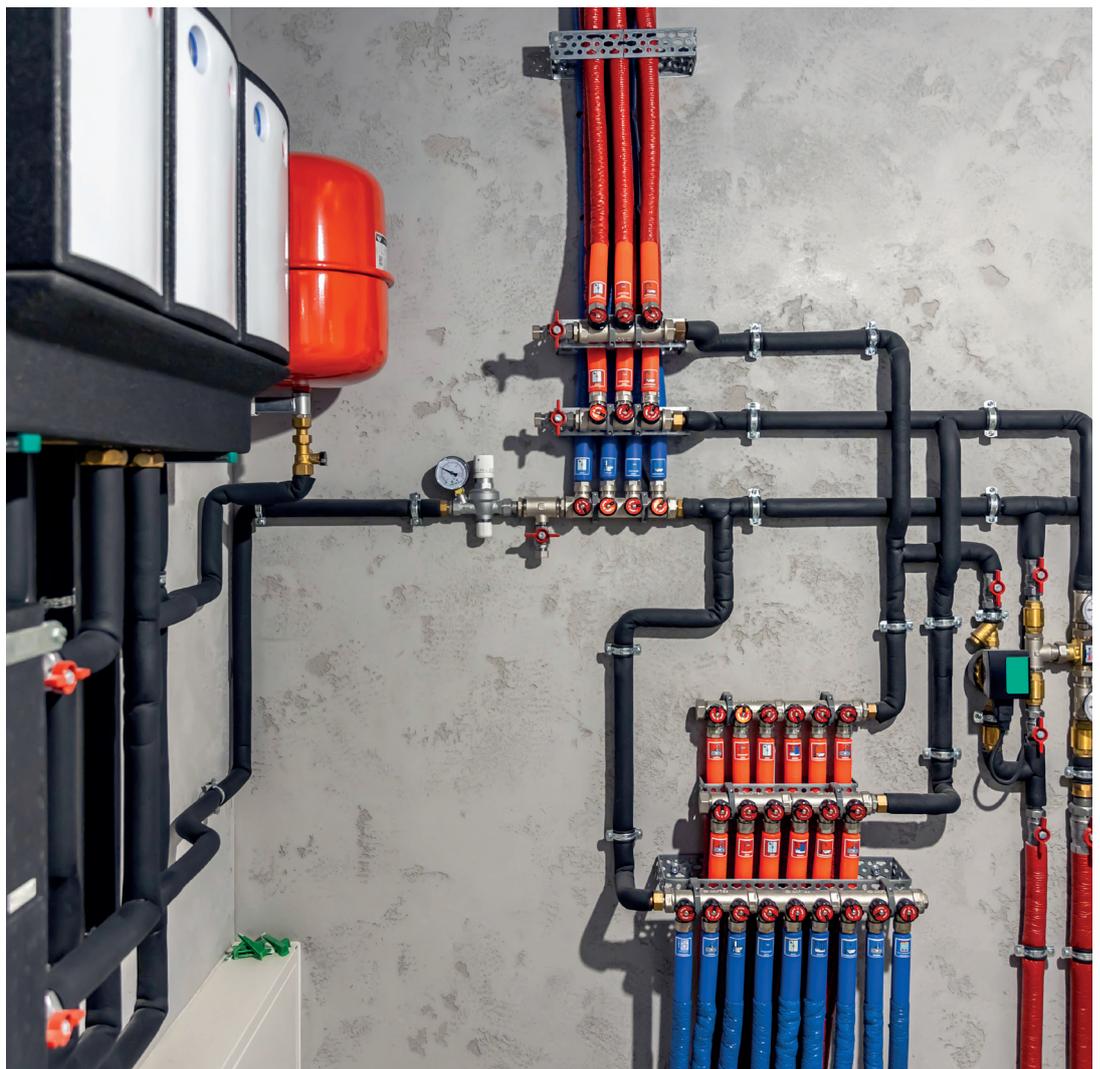
Si el origen de la energía es un producto petrolífero y existe instalación de almacenamiento, se deberá revisar por parte de empresa instaladora o mantenedora habilitada, (cada 10 años si la instalación no requería proyecto y cada 5 años si la instalación requería proyecto), el correcto estado y funcionamiento de los elementos, equipos e instalaciones, y emitirá los correspondientes certificados, informes o dictámenes, que serán conservados por el titular a disposición de la Administración que lo solicite. (Para estas revisiones no se ha definido un formato específico)

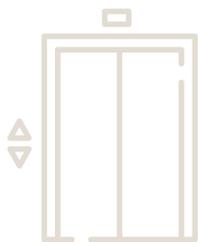
Para estas revisiones no se ha definido un formato específico.

Así mismo, requieren inspección periódica cada diez años todas aquellas instalaciones que necesiten proyecto. Esta inspección será realizada por un organismo de control habilitado y no tiene un formato específico para su entrega al titular.

Se requiere la presentación de un proyecto para las siguientes capacidades:

Tipo de Producto	Disposición de Almacenamiento	
	Interior - Litros	Exterior - Litros
Clase B (Gasolina)	> 300	> 500
Clase C (Gasoil)	> 3.000	> 5.000





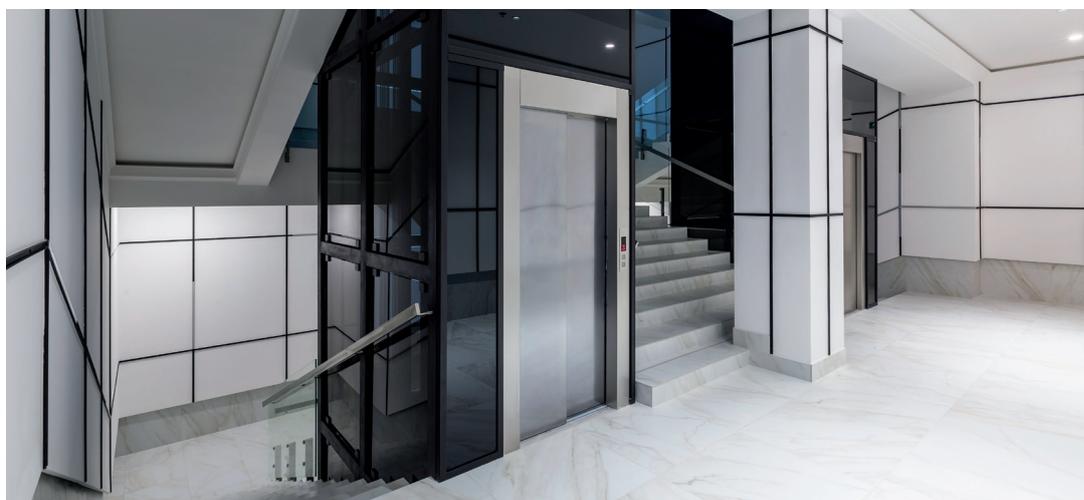
Ascensores

En todos los casos es obligatorio disponer de un contrato de mantenimiento con una empresa conservadora habilitada, que antes del mes de julio de 2025 deberá disponer de un plan de mantenimiento del ascensor y de un manual de funcionamiento del ascensor antes del mes de julio de 2026.

Para realizar un cambio de contrato de mantenimiento, deberá haberse realizado una inspección periódica por un organismo de control y el conservador saliente, con una antelación máxima de 30 días respecto a la fecha de cambio de contrato.

- Cada 4 años en ascensores con más de cuatro plantas o 20 viviendas.
- Cada seis años si son menos.
- Si el edificio es de oficinas, la inspección periódica deberá realizarse cada 2 años.

La inspección debe contratarla el titular del ascensor con un organismo de control, quien tramitará con el Gobierno de Aragón la comunicación de la inspección y entregará al titular un certificado de inspección periódica (formulario del Gobierno de Aragón C0038).



Instalaciones de protección contra incendios

Obligaciones de mantenimiento:

Se deberá tener suscrito un contrato de mantenimiento con una empresa mantenedora habilitada para mantener los sistemas de protección contra incendios que disponga el edificio.

Las actas de estos mantenimientos, firmadas por el personal cualificado de la empresa mantenedora deberán estar a disposición del Gobierno de Aragón, al menos, durante cinco años a partir de la fecha de su expedición.

Frecuencia de mantenimiento:

- Cada 3 meses: extintores, bies, sistemas de abastecimiento de agua contra incendios, rociadores y sistemas de control de humos.
- Cada 6 meses: columnas secas, sistemas de abastecimiento de agua contra incendios, rociadores y sistemas de control de humos.
- Además, cada año y cada cinco años hay un plan de revisión y mantenimiento.

Los extintores se retimbran cada 5 años (vida útil 20 años: máximo 3 retimbrados) La vida útil de las mangueras contra incendios será la que establezca el fabricante de las mismas, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 20 años.

Sistemas de señalización luminiscente. Revisión anual. Vida útil: 10 años.

Tendrán obligación de pasar inspección periódica, cuando el edificio o local sea de uso:

- Garajes de superficie igual o superior a 500 m².
- Administrativo o docente con superficie construida \geq 2000 m².
- Comercial o pública concurrencia \geq 500 m².
- Cualquier uso y superficie con zona/local de riesgo especial alto o zonas de uso almacén (salas de calderas con potencia superior a 600 kW; trasteros con más de 500 m²).
- Hospitalario y residencial público, independientemente de la superficie construida

Frecuencia de inspección periódica: cada 10 años por organismo de control.

- Si el edificio es posterior al 12/12/2017: la primera inspección periódica será a los 10 años de la puesta en servicio de los sistemas de protección contra incendios.
- Si el edificio es anterior al 12/12/2017: el plazo para pasar la primera inspección ya ha expirado.

La inspección debe contratarla el titular de los sistemas de protección contra incendios a un organismo de control, quien tramitará con el Gobierno de Aragón la inspección y entregará al titular un certificado de inspección periódica (formulario del Gobierno de Aragón C0014).



Puertas de garaje, comerciales e industriales

Además de que la puerta disponga de una placa CE instalada en un lugar visible, el propietario o titular deberá disponer de la siguiente documentación:

- Manual de uso y mantenimiento.
- Declaración de prestaciones y/o declaración UE de conformidad.
- Libro de mantenimiento.

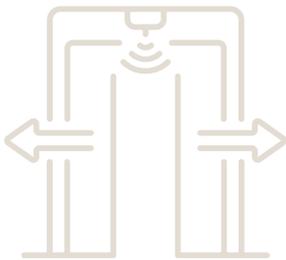
Obligaciones de mantenimiento.

El mantenimiento de las puertas de garaje, industriales y comerciales es obligatorio.

Las operaciones y periodicidad de los mantenimientos deben realizarse de acuerdo con las instrucciones facilitadas por el fabricante de la puerta, indicadas en el manual de mantenimiento. En caso de no disponer de esta información, se consideran aconsejables las periodicidades mínimas de mantenimiento y revisión indicadas en la siguiente tabla:

Puertas para uso	Criterio	Cada
Garaje y residencial	Nº vehículos \leq 5	12 meses
	5 < Nº vehículos \leq 50	6 meses
	Nº vehículos > 50	4 meses
	Uso estacional (1)	12 meses
Industrial	Todas, excepto puertas rápidas	6 meses
	Puertas rápidas (2)	4 meses
	\leq 10 ciclos/día	6 meses
Comercial	> 10 ciclos/día	4 meses
	Cierres o puertas enrollables	12 meses

1) Se refiere a usos de la puerta en períodos cortos y determinados de tiempo (por ejemplo, durante el verano o vacaciones).
 2) Puerta rápida: puertas de apertura rápida diseñadas para un gran número de ciclos de funcionamiento (uso intensivo) y que ayudan a mejorar el flujo de tráfico de vehículos industriales.



Puertas automáticas de acceso peatonal

El marcado CE de una puerta automática de acceso peatonal es obligatorio desde 1995.

Cuando se automatiza una puerta peatonal ya existente (como, por ejemplo, la automatización de las puertas peatonales de acceso a los portales de comunidades de propietarios, como consecuencia de la aplicación de la legislación en materia de mejora de la accesibilidad), el instalador está convirtiendo esa puerta en una máquina que requiere de su correspondiente marcado CE.

Obligaciones de mantenimiento.

El mantenimiento es obligatorio.

Las operaciones y periodicidad de los mantenimientos deben realizarse de acuerdo con las instrucciones facilitadas por el fabricante de la puerta, indicadas en el manual de mantenimiento. Cuando no se disponga de la documentación de mantenimiento del fabricante, se considera aconsejable establecer, en función del uso de la puerta peatonal automática, dos niveles de mantenimiento preventivo:

- Uso ligero: menos de 73.000 ciclos al año, cuando se puedan medir y en caso de no poder medir los ciclos < 100 usuarios al día: revisión semestral.
- Uso intensivo: 73.000 ciclos al año o más, cuando se puedan medir y en caso de no poder medir los ciclos \geq 100 usuarios al día: revisión trimestral.

Los 73.000 ciclos considerados equivalen a una frecuencia de paso de 100 personas al día, multiplicado por dos (entrada y salida) por 365 días al año.



14 de febrero de 2025

Esta información es un resumen de las obligaciones de seguridad de instalaciones en edificios sin validez legal y que se refiere a las instalaciones más frecuentes en edificios.

Para ampliar la información sobre los requisitos de seguridad industrial más detallados puede acceder a:



<https://www.aragon.es/-/seguridad-industrial>

Puede ampliar información sobre puertas automáticas o de garajes:



<https://www.fimpa.es/>



<https://www.aragon.es/-/mercado-ce-seguridad-industrial-puertas-automaticas>

Puede consultar los organismos de control habilitados con oficina en Aragón en:



<https://www.aragon.es/-/seguridad-industrial-organismos-de-control>

Las empresas habilitadas en España para las operaciones de mantenimiento pueden consultarse en la división B del Registro Integrado Industrial:



https://industria.serviciosmin.gob.es/RII/UI/Gestion/ConsultaPublicaDivisiones_B_C.aspx

Si desea contactar con empresas que se han adherido al programa de calidad del Convenio de Colaboración entre el Gobierno de Aragón y AESSIA, puede consultar esta página:



<https://www.aessia.org/seguridad-industrial/prestadores>
