



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

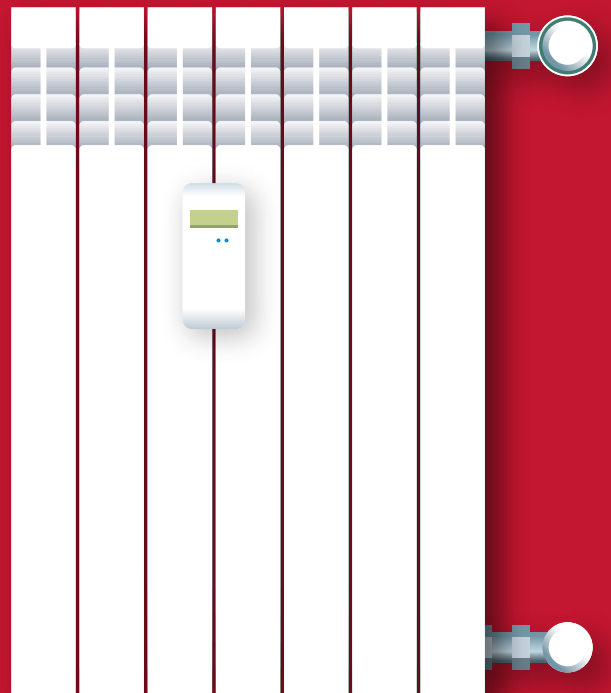


Administrador
Fincas
Colegiado

Repartidores de calor en las comunidades con calefacción central

La calefacción en su justa medida

CAF Madrid te ayuda a ahorrar y a ser más eficiente



A partir de 2023, pagarás sólo lo justo por la calefacción que consumes

Entra en vigor una Directiva europea que obliga a los edificios dotados de sistemas de calefacción central, a instalar en cada radiador un dispositivo de medición denominado repartidor de costes de calefacción.

CAF Madrid recomienda poner válvulas termostáticas

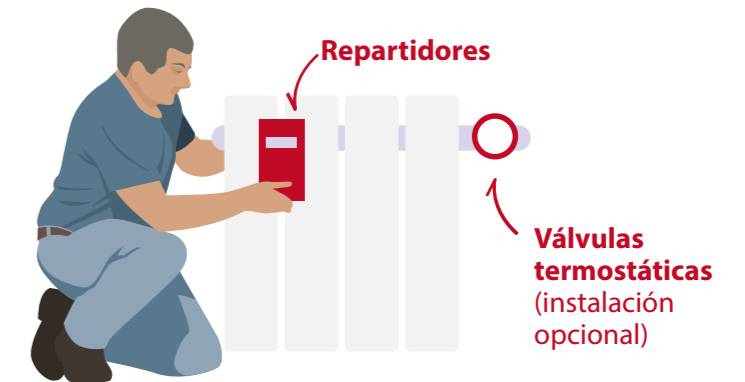
2016

2023



¿Cómo debe ser la instalación?

La instalación de calorímetros en radiadores y válvulas debe hacerse por empresas instaladoras y/o lectoras homologadas.



Los repartidores de calor miden el consumo de calor o refrigeración o agua caliente de cada unidad



¿Qué pagaré con el nuevo sistema?

El Real Decreto dice que entre el 60 y el 75% de la tarifa se asigne a los costes variables y se deje el resto para los fijos

costes fijos

costes variables (tarifa plana)

Los pagan todos los usuarios atendiendo a su coeficiente de propiedad

Se pagan atendiendo al uso particular que ha hecho cada vecino del sistema de calefacción

Penalizaciones

Aquellos propietarios que no permitan la instalación de los repartidores de costes, se les facturará el máximo consumo que se registre en la Comunidad de Propietarios.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) tras analizar la mejor aplicación del sistema de cobro de calefacción central mediante repartidores de costes, quiere trasladar a las Comunidades de Propietarios las siguientes recomendaciones.



¿Qué tipo de dispositivos tengo que instalar?

Para medir el consumo de calefacción, y que cada vecino pague por lo que gasta, habrá que instalar un contador de calefacción. Si no se puede porque técnicamente no es viable, se instalarán repartidores de costes de calefacción en cada radiador siempre que resulte rentable.

Por tanto, antes de proceder a la instalación de cualquier elemento se debe comprobar su viabilidad técnica y/o económica, para ello se debe seguir el siguiente procedimiento:

En primer lugar, se debe solicitar a la empresa que lleve el mantenimiento de la instalación de climatización que realice un estudio de la viabilidad técnica y rentabilidad económica (por zona climática).

Las empresas mantenedoras están obligadas a realizar dicho estudio de forma totalmente **gratuita**.

Si el estudio previo de viabilidad resulta positivo, la instalación es obligatoria (art. 10.1.a LPH). Si resulta negativo, no siendo obligatoria su instalación, la comunidad interesada deberá adoptar un acuerdo por 3/5 (art. 17.3 por tratarse de una obra que mejora la eficiencia energética).



¿Desde qué fecha es obligatorio instalar contadores o repartidores?

Depende de la zona climática en que se encuentre su edificio y el número de viviendas que tenga.

El Real Decreto establece además que al menos 15 meses antes de las fechas de su instalación, las comunidades de propietarios deben solicitar los correspondientes presupuestos, por tanto, y respectivamente: antes del 1 de febrero de 2021, 1 de julio de 2021, 1 de diciembre de 2021 y 1 de febrero de 2022.

En Madrid capital los plazos para solicitar los presupuestos serían: antes del 1 de julio de 2021 para edificios de 20 o más viviendas y antes del 1 de diciembre de 2021 para edificios de menos de 20 viviendas.

Tipos de edificio y zona climática	La instalación debe realizarse antes de
De 20 o más viviendas en la zona climática E	1 de mayo de 2022
De 20 o más viviendas en la zona climática D y resto de la zona E	1 de octubre de 2022
De 20 o más viviendas en la zona climática C y resto de la zona D	1 de marzo de 2023
Resto de la zona climática C	1 de mayo de 2023

Por ejemplo, Madrid capital está en zona climática D-3, por lo que los dispositivos deben instalarse antes de octubre de 2022.



¿Existe algún tipo de exención para instalar estos dispositivos?

Si no es técnicamente viable y económicamente rentable su comunidad puede no estar obligada a instalarlos. Por ejemplo, las zonas climáticas a, A Y B están exentas (el litoral mediterráneo y las islas). También cuando la instalación de calefacción sea por monotubos en serie, o ventilosconvectores o aerotermos.

Esta exención se amplía para aquellos casos en los que no sea rentable la inversión, esto es, que tengan un plazo de amortización mayor de 4 años.



¿Es obligatorio instalar, además de los contadores o repartidores, válvulas termostáticas para regular la temperatura?

El Real Decreto determina que cada vivienda deberá disponer de algún tipo de regulación que le permita controlar su propio consumo. La tipología de este sistema de regulación (válvulas de radiador manuales

o termostáticas, termostatos, etc.) no se define, de modo que el titular de cada vivienda puede elegir qué tipo de regulación quiere instalar.

Como el sistema permite ajustar la temperatura de cada vivienda, abriendo y cerrando las válvulas, es probable que la presión del agua en muchas comunidades reformadas sufra frecuentes variaciones. Un porcentaje importante de las instalaciones actuales no puede funcionar de esta manera, ya que las bombas que hacen circular el agua son de velocidad fija y mantienen un caudal constante.

Por ello, en esos casos será necesario cambiar esas bombas por otras de velocidad variable, que harán subir más o menos cantidad de agua según la demanda de los vecinos. Además, éstas consumen entre 3 y 8 veces menos energía y disminuyen la generación de ruido. También se recomienda volver a equilibrar el circuito hidráulico.