



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

CONTABILIZACIÓN DE CONSUMOS CLIMATIZACIÓN, REPARTIDORES DE COSTES

Una vez transpuesta la Directiva europea sobre contabilización de consumos mediante el [Real Decreto 736/2020](#) del pasado 4 de agosto, ahora se debe proceder a la instalación de los elementos para dicha contabilización, siempre y cuando el edificio en cuestión se encuentre dentro de los casos obligados a ello.

En este real decreto se fija, para los titulares de instalaciones térmicas centralizadas en los edificios **nuevos y existentes**, la obligación de instalar contadores individuales que midan el consumo de energía térmica de cada consumidor.

Excepcionalmente, para el caso de calefacción, y siempre que no sea técnicamente viable el uso de contadores individuales, se impone la obligación de instalar repartidores de costes de calefacción, siempre que esta opción sea económicamente 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** y los resultados pueden ser:

INSTALACIÓN NO VIABLE

En caso de que la instalación no sea viable por estar dentro de los casos que se indican en el [anexo I del Real Decreto](#) ya sea técnicamente o económicamente (por estar en zona climática A o B), la empresa en cuestión tendrá que entregarnos un certificado, conforme a lo indicado en el [anexo II](#) , indicando la incompatibilidad técnica o económica que existe.

Posteriormente en un plazo inferior a 2 meses desde la firma del certificado, éste se deberá presentar ante Industria (Comunidad de Madrid) junto con la declaración responsable del [anexo V](#) firmada por el representante de la comunidad, para que conste que el edificio está exento de instalar contabilizadores de consumo y así evitar posibles reclamaciones por parte de la administración.

Únicamente no será necesaria la presentación del modelo establecido en el anexo V, ni el correspondiente anexo II, cuando la causa de exclusión sea la ubicación del edificio en una determinada zona climática, de las recogidas en el apartado b) del [anexo I](#).

Una vez presentada la documentación anterior ya no habría que hacer nada más.

INSTALACIÓN VIABLE

En caso de ser viable técnicamente y encontrarnos dentro de las zonas climáticas C, D o E, el titular tendrá la obligación de solicitar a alguna de las empresas instaladoras, habilitadas de conformidad con el RITE, un presupuesto en el que se determine, entre otras cuestiones, la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación concreta, dicho presupuesto deberá cumplir con lo establecido en el [anexo III](#) y también será totalmente gratuito.

En este estudio económico/presupuesto se calculará el número de años de retorno de la inversión, si es menor a 4 años se considerará la instalación rentable económicamente y si es mayor a 4 años no lo será.

Siendo el nº de años retorno inversión = $\text{Inversión} / \text{Ahorro neto anual}$

Los plazos para solicitar este presupuesto dependerán de la zona climática y el número de viviendas del edificio.

Para saber qué zona climática le corresponde a un edificio se debe consultar la [tabla a del anejo B del Documento Básico HE](#). En dicha tabla se establecen las zonas climáticas según la provincia y la altura respecto a nivel del mar.

Si detallamos las zonas climáticas correspondientes a la Comunidad de Madrid.

- Municipios situados por debajo de 500 metros: zona **C - 3**
- Municipios situados entre 500 y 950 metros: zona **D - 3**
- Municipios situados entre 950 y 1000 metros: zona **D - 2**
- Municipios situados por encima de 1000 metros: zona **E - 1**

Madrid capital tiene una altura mínima de 582 metros y una altura máxima de 742 metros así que se encuentra en la franja comprendida entre 500 y 950 metros por lo que sería zona climática **D - 3**.

Viendo los **plazos existentes** para la solicitud de presupuesto:

- 1 de febrero de 2021 para edificios de uso diferente al de vivienda y, en la zona climática E, para edificios de 20 o más viviendas.
- 1 de julio de 2021 en la zona climática E, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática D, para edificios de 20 o más viviendas.

- 1 de diciembre de 2021 en la zona climática D, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática C, para edificios de 20 o más viviendas.
- 1 de febrero de 2022 en la zona climática C, para edificios de menos de 20 viviendas.

En Madrid capital los plazos para solicitar los presupuestos serían:

- Antes de 1 de julio de 2021 para edificios de 20 o más viviendas y
- Antes de 1 de diciembre de 2021 para edificios de menos de 20 viviendas.

Por último, este estudio económico/presupuesto puede resultar:

INSTALACIÓN ECONÓMICAMENTE NO RENTABLE

En este caso la empresa nos debe entregar el certificado correspondiente con las justificaciones de la no rentabilidad de la instalación para que, junto con la declaración responsable del anexo V firmada por el representante de la comunidad, se presenten en Industria en un plazo de dos meses desde la firma del certificado.

Una vez presentada la documentación anterior ya no habría que hacer nada más.

INSTALACIÓN ECONÓMICAMENTE RENTABLE

Si la instalación resulta económicamente rentable se dispondrá de un plazo de **15 meses** a partir de las fechas anteriores (1 de julio y 1 de diciembre de 2021) para la instalación de los elementos presupuestados, esto es hasta el 1 de octubre de 2022 y el 1 de marzo de 2023 respectivamente.

Para llevar a cabo esta instalación, el titular podrá voluntariamente aceptar el citado presupuesto, donde se recogen las inversiones necesarias para cumplir con el presente real decreto, o alternativamente aceptar otros presupuestos con las condiciones de régimen de venta, pago a plazos o alquiler o actuaciones complementarias a los requisitos mínimos establecidos en este real decreto que estime oportuno. Estos últimos presupuestos, no tendrán que seguir el formato del anexo III. En este caso el instalador deberá informar expresamente al titular por escrito de que las actuaciones contenidas en los presupuestos distintas a las reguladas en el citado anexo III.

Conviene indicar que en los casos en los que la instalación de equipos de contabilización individualizada sea técnicamente viable y económicamente rentable, aparte de la instalación de estos equipos, los usuarios finales de las citadas instalaciones térmicas deberán contar con los medios necesarios para el control de su propio consumo; bien de control manual o bien de control automático, tales como válvulas termostáticas en cada radiador, o válvulas de zona asociadas a termostato ambiente, entre otras.

Por último, a la finalización de los trabajos de la instalación de los equipos de contabilización, la

empresa instaladora, entregará a los titulares de la instalación una memoria técnica con la información relevante sobre los equipos instalados (identificación de los sistemas instalados, parámetros de ajuste utilizados, etc.).

Para ampliar información:

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9272.pdf>

Te recordamos que CAFMadrid dispone de una **Asesoría Industrial GRATUITA** sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

Asesor: Pablo García.

Consultas escritas: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid

Consultas telefónicas: todos los jueves de 16:00 a 18:00 - 91 591 96 70 - **Extensión 7**

Vº Bº LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez