

A Comunidades de Propietarios

Sobre la obligación de instalar repartidores de costes de calefacción, aire acondicionado y agua caliente para contabilización individualizada de consumos

Estimado Presidente de la Comunidad,

Es posible que sea conocedor ya del **borrador de Real Decreto de trasposición de la Directiva 2012/27/UE** que será publicado pronto en el BOE. Esta ley, contiene un apartado que **afectará a todas las Comunidades de Propietarios que posean instalaciones centralizadas**, ya que obligará a la implantación de sistemas que permitan el reparto de gastos en los consumos de calor, frío y agua caliente sanitaria. **Estos sistemas tendrán que instalarse antes del 31.12.2016, de forma que el 1.1.2017 ya pueda efectuarse la contabilización individual de consumos.**

La Confederación Nacional de Instaladores, C N I, tiene conocimiento de que varias empresas están informando incorrectamente sobre esta ley y están llevando a cabo trabajos incumpliendo la normativa legal vigente del Reglamento de Instalaciones Térmicas. Con ello no sólo están poniendo en grave riesgo el correcto funcionamiento y rendimiento de las instalaciones térmicas de las Comunidades así como la seguridad de sus propietarios, sino que además cometen infracciones legales que podrían obligar a la Comunidad al pago de sanciones de hasta 90.000€.

Por favor, antes de tomar cualquier decisión en este sentido, le rogamos lea con atención lo que a continuación exponemos:

Lo que se dice y es cierto:

- A partir del 1/1/2017 será obligatorio la contabilización individual de consumos de calefacción, aire acondicionado y agua caliente sanitaria, por tanto, deberán estar instalados **antes del 31.12.2016 los equipos adecuados.**
- Para ello toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios. El sistema previsto, instalado en el tramo de acometida a cada unidad de consumo, permitirá regular y medir los consumos, así como interrumpir los servicios desde el exterior de los locales... En el caso de los repartidores de costes de calefacción, éstos se instalarán junto con válvulas con cabezal termostático en cada uno de los radiadores de las estancias principales.
- El incumplimiento de esta obligación dará lugar a sanciones de hasta 10.000€

Lo que no se dice y también es cierto:

- La Ley no está publicada todavía, por lo que se desconoce el texto definitivo. Teóricamente debería publicarse antes de enero de 2017.
- La instalación de válvulas con cabezal termostático u otros elementos que afecten a la red de distribución de calefacción y agua caliente sanitaria, se deberá realizar bajo la responsabilidad de la empresa instaladora, y con el conocimiento de la empresa mantenedora habilitada de las instalaciones térmicas de los edificios y se introducirán las modificaciones oportunas (válvulas de presión diferencial, válvulas de equilibrado dinámico, bombas de caudal variable, etc.) de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios, RITE"
- La instalación de los equipos de contabilización individual de consumos, no es tan sencilla como colocar el aparato, sino que en la mayoría de los casos será preciso una revisión completa de la instalación del edificio o edificios. Habrá que ejecutar las modificaciones técnicas necesarias y las adaptaciones individuales del circuito entero de la instalación del edificio, bombas, sala de calderas etc. y posteriormente adaptar la memoria técnica y realizar un proyecto que deberá presentarse en Dirección General de Industria.
- Así, el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (RITE) **exige en su art 14.4. que estas reformas de una instalación térmica requirán la realización previa de un proyecto o memoria técnica sobre el alcance de la misma.** Art 2.3 del RITE:
Art. 2. Ámbito de aplicación
... 3. Se entenderá por reforma de una instalación térmica todo cambio que se efectúe en ella y que suponga una modificación del proyecto o memoria técnica con el que fue ejecutada y registrada. En tal sentido, se consideran reformas las que estén comprendidas en alguno de los siguientes casos:
a) La incorporación de nuevos subsistemas de climatización o de producción de agua caliente sanitaria o la modificación de los existentes...
- Este trabajo **sólo puede ser realizado por un instalador autorizado** en posesión del carné profesional en instalaciones térmicas de edificios, carné que no obstante no capacita, por sí solo, para la realización de dicha actividad, sino que la misma debe ser ejercida en el seno de una empresa instaladora o mantenedora en instalaciones térmicas. Estos profesionales son los únicos capacitados para trabajar en instalaciones térmicas y buenos conocedores tanto de los aspectos técnicos como de su regulación legal.
- Una instalación deficientemente ejecutada y sin las legalizaciones necesarias en la Dirección General de Industria de cada Comunidad Autónoma, representa una infracción grave de acuerdo con el art. 30.2.b) de la Ley 21/1992 de Industria y supone que en caso de inspección administrativa la Comunidad de Propietarios se pueda ver obligada a realizar nuevas obras de instalación y afrontar una sanción a de 3.000 a 90.000 €:
"Art. 31.2.b) Clasificación de las infracciones.
... b) La puesta en funcionamiento de instalaciones careciendo de la correspondiente autorización o inscripción registral, o sin la previa presentación de los documentos exigidos cuando alguno de éstos sea preceptivo de acuerdo con la correspondiente disposición legal o reglamentaria".
"Art. 34. Sanciones
... b) Las infracciones graves con multas desde 3.005,07 hasta 90.151,82 euros."

Lo que recomendamos:

- Consulte siempre antes de aceptar un presupuesto al menos a dos empresas instaladoras o mantenedoras de instalaciones térmicas. Un instalador autorizado en posesión del carné profesional en instalaciones térmicas de edificios le asesorará debidamente de cómo debe realizarse la instalación de estos equipos.
- Les recordamos que un correcto mantenimiento de sus instalaciones es primordial para obtener los rendimientos óptimos de los equipos instalados y evitar costosas averías por un defectuoso o carencia de mantenimiento.
- Deben conocer que las compañías aseguradoras no cubren el coste de los siniestros cuando no se han efectuado las inspecciones periódicas legales en los equipos e instalaciones.

Sobre CNI:

La Confederación Nacional de Instaladores y Mantenedores (CNI) agrupa numerosas Asociaciones Provinciales de Empresas Instaladoras de climatización, frío industrial, fontanería, electricidad, PCI y todo tipo de instalaciones en edificios. CNI se constituyó en 1973 y actualmente cuenta más de 10.000 empresas asociadas. CNI participa en numerosos Comités de Trabajo, Comités Técnicos de Normalización de AENOR, es miembro de AEEA (Asociación Europea de Refrigeración, Climatización y Bombas de Calor), Confemetal, y varias Plataformas y organizaciones. CNI mantiene una postura totalmente imparcial con respecto a los fabricantes de equipos y otros grupos de interés, y su objetivo es potenciar el ahorro, eficiencia energética y uso de energías renovables en las instalaciones con el máximo respeto al medio ambiente. En C N I impulsamos una formación técnica de la máxima calidad para los instaladores, la excelencia en la ejecución de trabajos de instalación, el correcto mantenimiento de las instalaciones y una completa y adecuada información al usuario final. CNI cuenta con un Comité Técnico formado por 10 Ingenieros y Técnicos profesionales de toda España miembros de CNI que aportan sus conocimientos y amplia experiencia en temas técnicos en los que CNI emite su opinión como Confederación.