

¿Ahorro o Negocio, qué es lo que se quiere?

[febrero 28, 2021](#)

El colectivo de Administradores de Fincas colegiados está teniendo muchos problemas a la hora de implantar en sus Comunidades de Propietarios el Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios.

Problemas con las empresas instaladoras de los repartidores de costes de calefacción:

- Si es necesario o no, instalarlos en todos los radiadores de cada vivienda (incluidos baños, aseos, cocinas y vestíbulos, y en los que en el borrador de Real Decreto que salió a pública concurrencia, no se incluían),
- Las lecturas posteriores de todos los repartidores y seis recibos por temporada de calefacción (que quieren cobrar sin que se incluya más que un número por radiador de cada vivienda - el número marca la diferencia de temperatura entre el agua que pasa por el radiador y el de la habitación en que se encuentra-).

También se tienen **problemas con las empresas que llevan el mantenimiento de la instalación**, o cualquier otra habilitada de acuerdo con el RITE:

- **Empresas** a las que se solicite presupuesto para ver la rentabilidad económica. (Madrid por su ubicación geográfica, D3, tiene que instalar los repartidores de costes).
- En las instalaciones por columnas verticales, es viable técnicamente su instalación.
- Para **calcular la rentabilidad económica** hay que aplicar la fórmula expuesta en el Anexo III, 2.3:

Nº de años de retorno de la inversión = -----

Ahorro neto anual

Si el resultado es menor o igual a cuatro años se deberán instalar los repartidores de costes.

Inversión: Suma de todas las partidas necesarias (repartidores de costes, válvulas termostáticas, válvulas de vaciado, bombas con variador de frecuencias, equilibrado hidráulico de la instalación, etc.)

Ahorro neto anual: (Coste energético promedio * porcentaje de ahorro) - coste anual de lectura, gestión de datos de consumo y liquidación individual de los costes de calefacción.

Siendo:

- **Coste energético promedio:** Valor promedio de los tres últimos años de la factura energética de calefacción.
- **Porcentaje de ahorro:** Porcentaje estimado de ahorro energético anual a determinar por el instalador que elabora el presupuesto.
 - Este porcentaje se deja a criterio del instalador que va a realizar el estudio y cobrar posteriormente la instalación y posteriores lecturas y emisión de recibos Normalmente deberían poner el 24% que es lo que vienen diciendo apoyados en un estudio de la Universidad de Alcalá de Henares. **Aunque si luego ese ahorro no se confirma con la realidad, no pasa nada**
- **Coste anual de lectura, gestión y liquidación:** Coste de lectura, gestión y liquidación anual según presente presupuesto.

El problema se está produciendo:

- **Con los presupuestos que se presentan,** y que para que el resultado sea igual o menor a cuatro, algunas empresas no ponen todas las partidas necesarias en la inversión (aunque luego sí hay que instalarlas)
- **Con el porcentaje del ahorro, que la mayoría ponen el 24%** (la Universidad de Alcalá de Henares en un "estudio para la implantación de Sistemas Repartidores de Coste de Calefacción en Edificios, realizado en

2014", concluía que la repercusión de la implantación de repartidores de costes, el ahorro energético calculado ha sido del 24,9%).

Dada la influencia que ese porcentaje de ahorro del 24% o 24,9% tiene en el resultado para el cálculo de la rentabilidad económica, he procedido a revisar el mencionado estudio de la Universidad de Alcalá de Henares. **Con las siguientes conclusiones:**

- Se han comparado dos temporadas de calefacción consecutivas (inviernos de 2011-2012 y 2012.2013), utilizando 8 edificios, todos ellos situados en la zona climática D3. La primera temporada sin instalar los repartidores de costes y la segunda con ellos instalados.
- En 2010 el parque de viviendas de España, censado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) era de 17.199.630. De las cuales el 29,64% eran viviendas en bloque (5.091.090,48 viviendas). Y que el 10% (1.719.963 viviendas) tienen una instalación centralizada.
- El estudio se centra en edificios en los que se han instalado repartidores de costes.
- El ahorro de energía en las instalaciones de calefacción centralizada, se estima en algunos de estos supuestos:
 - Uso de repartidores de coste: Ahorran entre 20% o 30%
 - Disminución de la temperatura ambiental de la vivienda en 1º C: Ahorran entre el 5% y el 10% (bajando 2º ó 3º grados la temperatura interior de la vivienda, se ahorra igual que instalando los repartidores de coste).
- Se analizan 8 edificios, 7 en Madrid y 1 en Albacete, construidos 7 entre 1950 y 1970 y 1 en 1982; con superficies construidas entre 22.752 y 1.866 m². y con números de viviendas entre 24 y 10 por edificio.

Al analizar el estudio sobre cada uno de los edificios seleccionados, es cuando llama la atención algunas afirmaciones que se dicen al referirse a las consideraciones que se han tenido en cuenta y los datos que se desconocen, repitiéndose en el estudio individual de todos los edificios:

1. Se realiza la comparativa en periodos similares (de 1 de noviembre a 15 de mayo), y se conoce que el IVA en 2012 era del 18% y en 2013 subió al 21 %.
2. Se desconocen los siguientes datos:

1. Período horario de funcionamiento de la calefacción (**entre ambas anualidades han podido existir horarios diferentes de funcionamiento**).
2. Se ignora el tipo de combustible empleado y su coste en cada uno de los períodos de facturación (**Es fundamental conocer el tipo de combustible y su coste. Por ejemplo los que utilicen gasóleo el precio en 2011 varió entre 0,816 €/l. y 0,902 €/l.; en 2012 varió entre 0,921 €/l. y 0,989 €/l. y en 2013 varió entre 0,874 €/l. y 0,978 €/l.)**
3. Los gastos fijos (mantenimiento, lectura de contadores, gastos eléctricos y de agua relacionados con el sistema de calefacción).
4. La composición de la envolvente del edificio, lo que no permite determinar la variación temporal de la temperatura interior con la exterior.
5. La posible actuación sobre los cerramientos (envolvente) o sobre la instalación en aras a mejorar la eficiencia energética del edificio. (**¿Y si en alguno de los edificios se hubiese actuado en la temporada 2012-2013 sobre la envolvente o sobre la instalación para mejorar la eficiencia energética? En el propio estudio se dice que la mejora de la envolvente del edificio produce un ahorro entre el 5% y el 8%, el aislamiento de las tuberías de la red de distribución es del 5%**).
6. Se desconoce el tipo de caldera instaladas, su rendimiento.

"El estudio se realiza analizando únicamente las unidades de consumo, corregidas en su caso por la temperatura media así como en función del gasto económico".

El gasto de consumo entre ambas temporadas es menor en la 2012-2013, salvo en el edificio denominado M7, que en 2011-2012 es de 11.395,84 € y en la temporada 2012-2013 es de 13.862,78 € y sin embargo en el estudio se dice que el ahorro ha sido del 15,7%. Siendo prácticamente el mismo consumo en ambas temporadas en el edificio AB24.

Este edificio M7 "en el año 2012 cambia la caldera para gasóleo por otra para gas natural y consideran que el cambio de caldera junto con los quemadores supone un

ahorro energético del 22,9%. y como consecuencia de ello deducen que el ahorro energético obtenido al implantar los repartidores de coste, es por tanto, del 24,9%".

En el edificio M27 en la temporada 2011-2012 el consumo es de 13.039,25 € y en la temporada 2012-2013 es de 11.060,12 € y sin embargo en el estudio se dice que el consumo energético ha aumentado un 30,7% y que el ahorro ha sido del 17,2 % (¿ ?).

En el edificio M33 en la temporada 2011-2012 el gasto es de 42.042,26 € y en la temporada 2012-2013 es de 25.504,64 € y sin embargo en el estudio se dice que el consumo energético se ha reducido en un 15,5%, y el gasto se ha reducido en un 39,3%.

En el edificio M34 en la temporada 2011-2012 el gasto es de 31.107,53 € y en la temporada 2012-2013 es de 32.124,79 € y en el estudio se dice que el consumo energético ha aumentado un 11,8%, y el gasto también ha aumentado un 0,7%. - **A pesar de haber instalado los repartidores de costes. ¿Ahorran o no?-**

La conclusión es que el estudio carece de los datos necesarios para considerarlo fiable y apoyarse en él para calcular si son rentables económicamente los repartidores de costes. No se entiende la forma en que se ha llevado acabo el estudio sin tener datos importantes para su ejecución. Aunque...

Al ver los autores del estudio, cuatro profesores pertenecientes al personal docente e investigador del departamento de Teoría de la Señal y Comunicaciones de la Universidad de Alcalá de Henares, todos ellos ingenieros de telecomunicación, se empiezan a comprender algunas cosas. Aunque lo que no se comprende es que la Universidad de Alcalá de Henares, con el prestigio que tiene, haya dado curso a este estudio, y menos que **los autores se amparen en "la dificultad de recabar datos a través de los administradores de fincas"**.

Los Administradores de Fincas colegiados estamos siempre a disposición de todos los Organismos Oficiales para colaborar con ellos, desinteresadamente, en todo lo que pueda redundar en un beneficio para nuestros administrados y los usuarios en general.