

Cartera de siete equipos de una empresa mantenedora

Ejemplo real generado con el mismo motor que sirve a los clientes. Los equipos son inventados, y están puestos para que se vea cada fila de la tabla 3.1: un calentador de cinco años, una caldera vencida, una sala de máquinas de 120 kW con la contradicción de la tabla, y una instalación de veinte años a la que ya le toca la inspección completa. Generado el 3 de septiembre de 2026.

Calendario de mantenimiento preventivo

A 2026-09-03 · Resto de usos · 7 equipos

Equipo	Potencia	Cada	Último	Toca	
Bar Timón — calentador ACS	19 kW	2 año(s)	2023-01-10	2025-01-10	vencido hace 601 d
Oficinas Vega — caldera mural	32 kW	1 año(s)	2025-02-18	2026-02-18	vencido hace 197 d
Hotel Costa — enfriadora cubierta	95 kW	mensual	2026-05-20	2026-06-20	vencido hace 75 d
Hotel Costa — sala de máquinas	120 kW	mensual	2026-08-01	2026-09-01	vencido hace 2 d
Oficinas Vega — split despacho 3	7 kW	2 año(s)	2024-11-05	2026-11-05	63 d
Nave Aguilar — aerotermia con telegestión	45 kW	2 año(s)	2025-06-14	2027-06-14	284 d
Comunidad Las Palmeras — solar térmica	22 kW	6 meses	—	—	—

Qué fila de la tabla 3.1 se le ha aplicado a cada uno

Hotel Costa — sala de máquinas

- Instalaciones de potencia superior a 70 kW
- Le encajan dos filas de la tabla: «Resto instalaciones calefacción Pn "e 70 kW» y «Instalaciones de potencia superior a 70 kW». Aplicamos la más exigente.
- **Inspección de eficiencia energética (calor y ACS)** — IT 4.2.1 y IT 4.3.1, cada 4 años. La siguiente, hacia 2030-02-14.
- **Inspección de la instalación térmica completa** — IT 4.2.3 y IT 4.3.3, cada 15 años. La siguiente, hacia 2036-02-14.

Hotel Costa — enfriadora cubierta

- Instalaciones de potencia superior a 70 kW
- **Inspección de eficiencia energética (frío)** — IT 4.2.2 y IT 4.3.2, cada 4 años. La siguiente, hacia 2028-06-30.

Oficinas Vega — split despacho 3

- Aire acondicionado Pn "d 12 kW

Oficinas Vega — caldera mural

- Calderas murales a gas Pn "d 70 kW

Bar Timón — calentador ACS

- Calentadores de agua caliente sanitaria a gas Pn "d 24,4 kW

Nave Aguilar — aerotermia con telegestión

- Aire acondicionado 12 kW < Pn "d 70 kW
- Con supervisión remota en continuo y hasta 70 kW, la periodicidad se puede ampliar a 2 años si están garantizadas la seguridad y la eficiencia. Aplicado.

Comunidad Las Palmeras — solar térmica

- Instalaciones solares térmicas Pn > 14 kW
- No nos has dicho cuándo fue el último mantenimiento, así que no podemos fechar el siguiente.

Advertencias

- La tabla trae dos filas que se solapan por encima de 70 kW: «Resto instalaciones calefacción Pn "e 70 kW: anual» e «Instalaciones de potencia superior a 70 kW: mensual». El reglamento no dice cuál manda. Se aplica la mensual, que es la más exigente, y se avisa de la otra fila para que lo decida quien firma el contrato de mantenimiento.
- En instalaciones de potencia útil nominal hasta 70 kW, con supervisión remota en continuo, la periodicidad se puede incrementar hasta 2 años, siempre que estén garantizadas las condiciones de seguridad y eficiencia energética.
- En todos los casos se tendrán en cuenta las especificaciones de los fabricantes de los equipos.
- Para instalaciones de potencia útil nominal menor o igual a 70 kW cuando no exista «Manual de uso y mantenimiento» las instalaciones se mantendrán de acuerdo con el criterio profesional de la empresa mantenedora.

Este calendario recoge los mínimos de la tabla 3.1 del RITE aplicados a los datos que nos has dado. No sustituye al manual del fabricante ni al criterio de la empresa mantenedora, que es quien firma.

Advertencias

- La tabla trae dos filas que se solapan por encima de 70 kW: «Resto instalaciones calefacción Pn "e 70 kW: anual» e «Instalaciones de potencia superior a 70 kW: mensual». El reglamento no dice cuál manda. Se aplica la mensual, que es la más exigente, y se avisa de la otra fila para que lo decida quien firma el contrato de mantenimiento.
- En instalaciones de potencia útil nominal hasta 70 kW, con supervisión remota en continuo, la periodicidad se puede incrementar hasta 2 años, siempre que estén garantizadas las condiciones de seguridad y eficiencia energética.
- En todos los casos se tendrán en cuenta las especificaciones de los fabricantes de los equipos.
- Para instalaciones de potencia útil nominal menor o igual a 70 kW cuando no exista «Manual de uso y mantenimiento» las instalaciones se mantendrán de acuerdo con el criterio profesional de la empresa mantenedora.

De dónde sale cada cosa

Cada afirmación con su norma, su artículo y el enlace a la fuente oficial. La firma y la responsabilidad son de quien presenta el documento.

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (RITE), art. IT 3.3, tabla 3.1

Las instalaciones térmicas se mantendrán de acuerdo con las operaciones y periodicidades contenidas en el programa de mantenimiento preventivo establecido en el «Manual de uso y mantenimiento» cuando este exista. Las periodicidades serán al menos las indicadas en la tabla 3.1 según el uso del edificio, el tipo de aparatos y la potencia nominal.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-15820>

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (RITE), art. IT 4.2.1 y IT 4.3.1

Serán inspeccionados periódicamente los sistemas de calefacción, las instalaciones combinadas de calefacción y ventilación y agua caliente sanitaria que cuenten con generadores de calor de potencia útil nominal mayor que 70 kW, excluyendo los sistemas destinados únicamente a la producción de agua caliente sanitaria de hasta 70 kW. La inspección se realizará cada 4 años.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-15820>

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (RITE), art. IT 4.2.2 y IT 4.3.2

Serán inspeccionados periódicamente los sistemas de aire acondicionado y las instalaciones combinadas de aire acondicionado y ventilación que cuenten con generadores de frío de potencia útil nominal instalada mayor que 70 kW. La inspección se realizará cada 4 años.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-15820>

Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio (RITE), art. IT 4.2.3 y IT 4.3.3

Cuando la instalación térmica de calor o frío tenga más de quince años de antigüedad, contados a partir de la fecha de emisión del primer certificado de la instalación, y la potencia térmica nominal instalada sea mayor que 70 kW, se realizará una inspección de toda la instalación térmica. Se hará coincidir con la primera inspección del generador posterior a los quince años, y se repetirá cada quince años.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-15820>

