



Guía práctica

Rel Decreto 736/2020

Contabilización
de consumos individuales
en instalaciones térmicas de edificios





¿Cuándo se ha publicado y cuando entró en vigor el Real Decreto?

El Real Decreto (RD) entró en vigor el día siguiente a su publicación en el BOE, es decir, **el 7 de agosto de 2020**.



¿Qué Directivas Europeas se transponen?

Mediante este RD se traspone totalmente la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, que ya fue parcialmente transpuesta en febrero de 2016 (RD 56/2016) quedando pendientes los artículos relativos a la contabilización de consumos. Además, se transpone también la nueva Directiva 2018/2002 en todo lo relacionado con la contabilización individual de consumos.



¿A qué obliga el Real Decreto?

Si su edificio tiene varios vecinos o locales (ya sean propietarios o en alquiler) y tiene un sistema centralizado de calefacción y/o refrigeración, entonces cada vecino debe pagar su consumo de calefacción o refrigeración según el consumo medido. Eso es, en síntesis, lo que dice esta nueva normativa.

Para conseguir este objetivo –**que cada vecino pague por lo que consume**–, cada piso o apartamento en el edificio debe tener instalado algún dispositivo que mida esos consumos, y alguien se tiene que preocupar de instalarlos, leer sus registros y hacer la liquidación de los costes por cada usuario cada mes o dos meses.





¿Qué tipo de dispositivos de medición permite el Real Decreto?

Para medir calefacción, habrá que instalar un **contador de calefacción** (o refrigeración). Si no se puede o es muy caro (p.e. cuando la calefacción está distribuida por columnas), se instalarán **repartidores de costes de calefacción** en cada radiador siempre que resulte rentable. Puedes consultar [aquí](#) más información sobre en qué casos instalar contadores y cuando instalar repartidores.



El Real Decreto no permite ningún otro tipo de sistema de medición de consumos, tan sólo contadores de calefacción, o bien repartidores de costes.



Fig. 1 - Contador de calefacción



Fig. 2 – Repartidor de costes





Cálculo de la viabilidad técnica y económica

Este es un asunto muy relevante de este Real Decreto. **Se trata de saber**, mediante un cálculo muy simple, **si un edificio tiene la obligación o no de instalar dispositivos de medición de consumos**. Para ello, cada edificio debe responder a tres preguntas:



TRES PREGUNTAS determinarán si el edificio está obligado o no a instalar contadores o repartidores

PREGUNTA 1.

¿EN QUÉ ZONA CLIMÁTICA ESTOY?

ZONAS α , A Y B ESTÁN EXENTAS



PREGUNTA 2.

¿QUÉ TIPO DE INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN TENGO?

- SI SON MONOTUBOS EN SERIE ESTÁN EXENTOS
- SI SON VENTILOCONVECTORES O AEROTERMOS QUEDAN EXENTOS DE INSTALAR REPARTIDORES DE COSTES



PREGUNTA 3.

¿ES RENTABLE?

SE CONSIDERAN RENTABLES INVERSIONES QUE TENGAN UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN MENOR DE 4 AÑOS

Pregunta 1. ¿En qué zona climática está mi edificio?

Este es un asunto muy relevante de este Real Decreto. Se trata de saber, mediante un cálculo muy simple, si un edificio tiene la obligación o no de instalar dispositivos de medición de consumos. Para ello, cada edificio debe responder a tres preguntas:

Las zonas climáticas se asignan a la población según el clima del que disfrutan. El mapa siguiente ilustra la zona climática donde está cada capital de provincia. Es importante entender que una población puede no estar en la misma zona climática que la de su capital de provincia. Por ejemplo, Madrid capital está en la zona D pero Cercedilla está en la zona E. Para saber exactamente en qué zona está una población determinada lo mejor es acudir a este link: [zonas climáticas](#).

Aquellos edificios en las zonas C, D y E estarían obligados a instalar los contadores o repartidores de costes si su instalación resultara rentable. Por tanto los edificios que estén en las zonas C, D y E deberán seguir analizando su viabilidad técnica y económica.



Compruebe aquí su zona climática

Compruebe su zona climática [aquí](#). Si su edificio NO está en las zonas C, D, o E, NO TIENE QUE HACER NADA. Es un edificio exento de la obligación de instalar

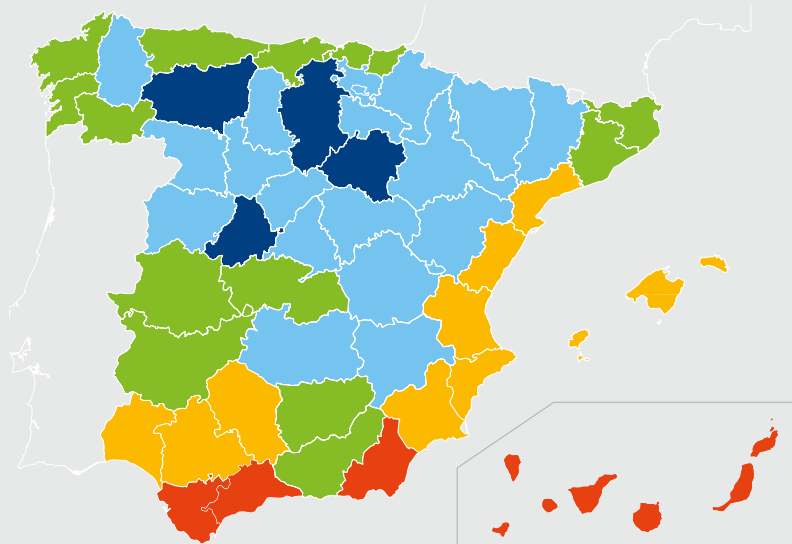


Fig 3. Mapa de zonas climáticas



¿Qué hago si mi edificio no está en las zonas C, D o E, y por tanto está exento?

Si su edificio está en una localidad que no está en las zonas C, D o E, entonces su edificio está exento, no tiene obligación alguna de instalar contadores

Pregunta 2. ¿Qué tipo de instalación de calefacción tengo?

Esta es una pregunta muy técnica, por lo que nuestra recomendación es preguntar a un experto, su mantenedor de la caldera o cualquier otro experto.

Lo que hay que determinar es si la instalación térmica del edificio tiene sus **radiadores conectados en serie (monotubos en serie)**, en cuyo caso estaría exento de la instalación de contadores o de repartidores de costes. Y si los radiadores son **ventiloconvectores o aerotermos**, quedaría exento el edificio de instalar repartidores de costes de calefacción (pero seguiría obligado, en su caso, a instalar contadores de calefacción). Si quiere conocer más en detalle si su instalación es de calefacción está exenta, consulte este link del blog de ISTA: [Tipos de calefacción exentos](#)

¿Qué hago si mi edificio tiene un tipo de calefacción que lo hace exento?

Si su edificio está en los casos descritos en el párrafo anterior, debe ponerse en contacto con el mantenedor de la caldera de su edificio, quien le debe firmar el **Certificado de Exclusión** de instalar sistemas de contabilización individualizada. Podrá encontrar un modelo de este certificado en el propio Real Decreto (Anexo II)

Además, el titular de la instalación (normalmente la Comunidad de Propietarios) tiene que emitir una **Declaración Responsable** (Anexo V del Real Decreto).

Ambos documentos, el Certificado de Exclusión firmado por la empresa mantenedora, y la Declaración responsable (firmado por el titular de la instalación, representante de la Comunidad de Propietarios o titular del edificio) se deben presentar en su Comunidad Autónoma. El mantenedor de su caldera sabrá cómo hacerlo.

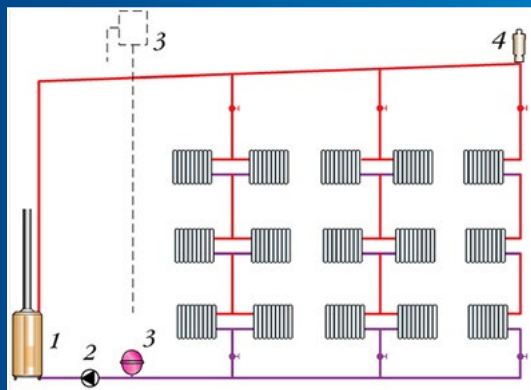


Para saber si su calefacción es un tipo que esté exento de la obligación de instalar contadores o repartidores, le recomendamos que acuda al mantenedor de su caldera o a un experto. Más información en www.contadoresdecalefaccion.com

Sistemas de calefacción que hacen exenta la instalación de repartidores de costes

- Edificios con instalación en serie

Si sus radiadores NO disponen de llave (o válvula), su instalación será monotubo en serie.



- Sistemas con ventiloconvectores



- Sistemas con aerotermos



Pregunta 3.

¿Es rentable económicamente la instalación de contadores o repartidores?

Si tras responder a las dos preguntas anteriores resulta que el edificio no está exento de la obligación de instalar contadores o repartidores de costes, tendremos que analizar si es el plazo de amortización de la inversión es menor de 4 años (si fuera mayor resultaría exenta por falta de rentabilidad económica).

Para responder a esta pregunta sólo tiene que **contactar con ISTA** u otra compañía instaladora según el RITE y solicitar un presupuesto según el modelo definido en el propio Real Decreto.

¿Qué hago si del análisis de rentabilidad resulta mi edificio exento de la obligación?

Si resulta que el plazo de amortización de las inversiones supera los 4 años, entonces no será necesario instalar los dispositivos de medición. En ese caso deberá disponer de la siguiente información:

- **Presupuesto de inversión** según el Anexo II del Real Decreto, que ISTA le puede facilitar de forma gratuita
- Además, el titular de la instalación (normalmente la Comunidad de Propietarios) tiene que emitir una **Declaración Responsable** (Anexo V del Real Decreto).

Ambos documentos, el **Presupuesto de Inversión** firmado por ISTA u otra empresa instaladora autorizada, y la **Declaración responsable** (firmado por el titular de la instalación, representante de la Comunidad de Propietarios o titular del edificio) se deben **presentar en su Comunidad Autónoma**.



Si su edificio ha resultado exento tras haber obtenido el análisis de rentabilidad, debe imprimir el presupuesto **(Anexo II del RD)** y **firmar la Declaración Responsable**. Luego presentará los documentos ante su Comunidad Autónoma.



Si del análisis de rentabilidad resulta que no estoy exento, y por tanto estoy obligado a instalar contadores o repartidores de costes ¿Qué hago?

En ISTA nos encargaremos de todo. Podrá obtener el presupuesto según el Anexo II del Real Decreto, que recibirá por correo electrónico, y de acuerdo con el artículo 4.4 del Real Decreto podrá solicitar un presupuesto alternativo, que tendrá precios y condiciones mucho más atractivas, por ejemplo podrá alquilar los dispositivos en vez de comprarlos, además de cláusulas de protección de datos, etc. para su tranquilidad.



¿Cómo se calcula el plazo de amortización?

Mediante la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Inversión}}{\text{Coste energético medio de los 3 últimos años} \times \% \text{ medio de ahorro} - \text{Coste anual de lectura y facturación}}$$

El presupuesto que le enviaremos realizará este cálculo y le dará el plazo de amortización, en base a la provincia y población donde su edificio esté situado y fundamentalmente en base a los datos aportados (tipo de edificio, características, etc.). Si el plazo de amortización resulta mayor de 4 años, el edificio se considerará exento de la obligación, puesto que se considerará que la iniciativa no resulta rentable. En caso contrario, el edificio estará obligado a la instalación de contadores o repartidores de costes.

¿CUÁNTOS EDIFICIOS QUEDARÁN EXENTOS?

Según estudios realizados, sólo el 5% de los edificios de las zonas climáticas C, D y E quedarán exentos, por haber realizado ya inversiones en eficiencia energética, aislamientos, etc.



¿Quién puede instalar contadores/repartidores?

Empresas acreditadas como mantenedoras o instaladoras de instalaciones térmicas.



¿Habrá multas?

Sí. El artículo 10 del Real Decreto establece el régimen sancionador aplicable. Las multas serán de entre 1.000 y 10.000 euros si no se cumple con lo dispuesto en el mismo Real Decreto, siendo las comunidades autónomas las responsables de inspeccionar y multar, en su caso.

RESPONSABILIDAD

El titular (Comunidad de Propietarios o el dueño del edificio) es el responsable de que se cumpla lo dispuesto en el real Decreto.





¿Cuándo tengo que instalar?

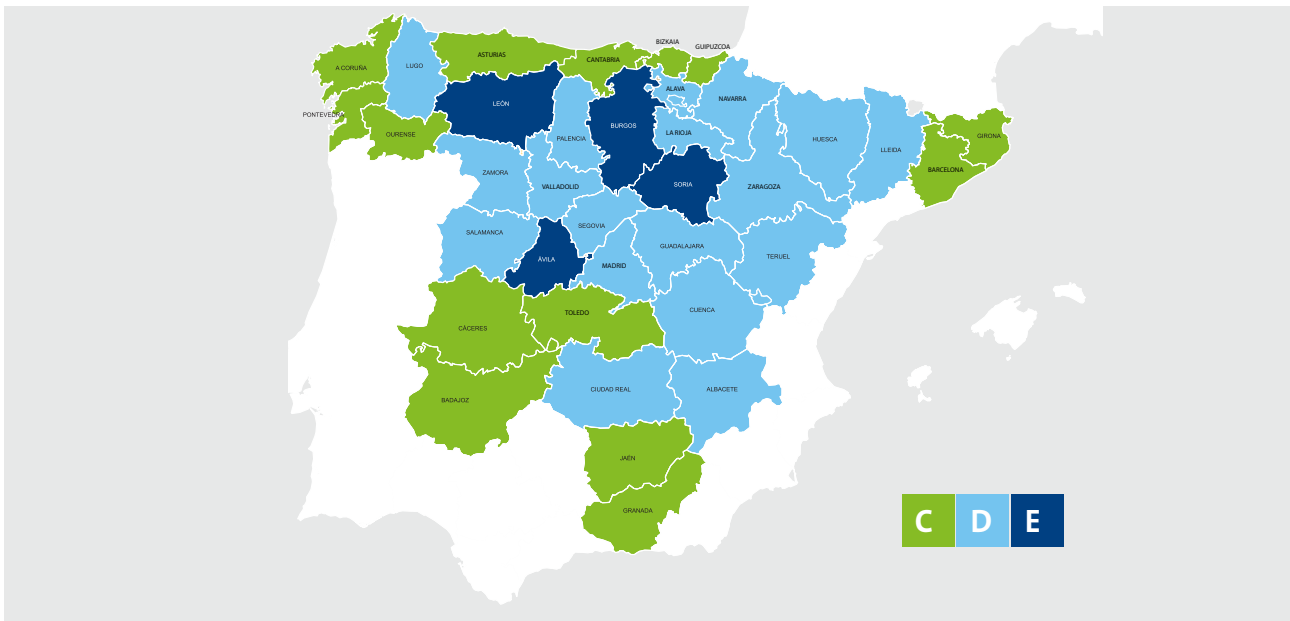
Según en qué zona climática se encuentre en su edificio (recuerde que lo puede consultar [aquí](#)), el calendario es el siguiente:

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

El Real Decreto establece además que al menos 15 meses antes de las fechas de la tabla anterior, las Comunidades de Propietarios hayan solicitado los correspondientes presupuestos, por tanto, y respectivamente: 1 de febrero de 2021, 1 de julio de 2021, 1 de diciembre de 2021 y 1 de febrero de 2022. En estas fechas las comunidades de propietarios deben haber solicitado los presupuestos y tomado una decisión de cuál es el que más le conviene.

En el mapa siguiente se muestran las zonas climáticas en cada capital de provincia. Tenga en cuenta que una localidad dentro de una provincia puede estar en una zona climática diferente de su capital, pues depende fundamentalmente de su altitud. Recuerde que en este link ([aquí](#)) puede consultar todas las poblaciones de España, y sus zonas climáticas

Mapa de zonas climáticas de capitales de provincia



Color en el mapa	Tipos de edificio y zona climática	Deben pedir presupuesto antes de	La instalación debe realizarse antes de	Ejemplos: capitales de
E	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática E	1 de febrero de 2021	1 de mayo de 2022	Ávila, Soria, León, Burgos
D	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática D y resto de la zona climática E	1 de julio 2021	1 de octubre de 2022	Madrid, Valladolid, Segovia, Navarra, Zaragoza
C	Edificios de 20 o más viviendas en la zona climática C y resto de la zona climática D	1 de diciembre de 2021	1 de marzo 2023	Barcelona, Vizcaya, Guipúzcoa, Cáceres, Badajoz
C	Edificios de menos de 20 viviendas de la zona climática C	1 de febrero de 2022	1 de mayo de 2023	
A, B	Resto de edificios	La instalación es voluntaria		



Otras cuestiones importantes que dice el real Decreto

A) Lectura, información al consumidor y reparto de costes. ¿Qué debe ser gratuito?

Además de instalar los contadores o repartidores de costes, es necesario que el propio titular (Comunidad de Propietarios o dueño del edificio) o un tercero (empresa especializada) se encargue de leer los dispositivos, garantizar que funcionan bien, y realizar las liquidaciones individuales periódicas a cada vecino, para que cada uno pague según lo que realmente consume.

Si el propio titular del edificio es el que realiza esta tarea, lo debe hacer sin ánimo de lucro. En caso de que decida encargar esta tarea a un tercero (empresa especializada) los costes derivados serán razonables. En todo caso, lo que siempre será gratuito es el acceso que el usuario final debe tener a la información de sus consumos y a la información de su liquidación individual, ya sea en formato electrónico a través de internet o en otro formato.

B) Frecuencia de liquidaciones de consumos

La frecuencia mínima en que los vecinos recibirán las liquidaciones depende de si el contador es de lectura remota o todavía es de lectura manual:

	Lectura remota	Lectura manual
Contadores de calefacción	Cada mes (durante la temporada de calefacción)	Cada dos meses (durante la temporada de calefacción)
Repartidores de costes	Cada mes (durante la temporada de calefacción)	No aplica, todos los repartidores deben ser de lectura remota

C) Liquidaciones de consumo siempre por internet

Las liquidaciones de consumo deberán estar disponibles para el consumidor por internet. Por tanto, su proveedor de este servicio deberá tener una oficina virtual, que además será gratuita.

D) Los dispositivos deberán ser de lectura remota en 2027



**DESDE EL
7 DE AGOSTO DE 2020**

Todos los contadores de calefacción, y los repartidores de costes **que se instalen** a partir de ahora deben ser de lectura remota

1 DE ENERO DE 2027

Todos los contadores de calefacción **instalados** que no sean de lectura remota deben ser cambiados por otros de lectura remota antes de 2027

E) ¿Siguen siendo válidos los llamados “cuentahoras” u otro tipo de sistema de contabilización?

Desde el 7 de agosto de 2020 los únicos sistemas de contabilización de calefacción y refrigeración válidos son los contadores de energía, en el caso de instalaciones en anillo, y los repartidores de costes en el caso de instalaciones en columna. Cualquier otro dispositivo que tenga como función contar horas de funcionamiento, o criterios como metros cuadrados de la vivienda, número de radiadores, etc., **no están permitidos**.

F) Cambio de proveedor

El Real Decreto exige a los proveedores de los dispositivos de medición (contadores o repartidores) que además realicen los servicios de lecturas y liquidaciones individuales que digan si los sistemas instalados **permiten el cambio de proveedor sin que ello suponga un coste adicional** para los usuarios finales (por ejemplo, que un cambio de proveedor no suponga que haya que cambiar los dispositivos). Este extremo deberá ser informado de forma previa a la firma del contrato.

G) Costes fijos y variables

Las liquidaciones individuales de calefacción que los vecinos recibirán tiene un componente fijo (reparto de los costes comunes del edificio, como por ejemplo los costes de mantenimiento de la caldera, calefacción de los lugares comunes, etc.) y un componente variable, que es el que dependerá directamente del consumo de cada uno. **El Real Decreto sitúa el coste variable entre un 60% y un 75% del coste total.**

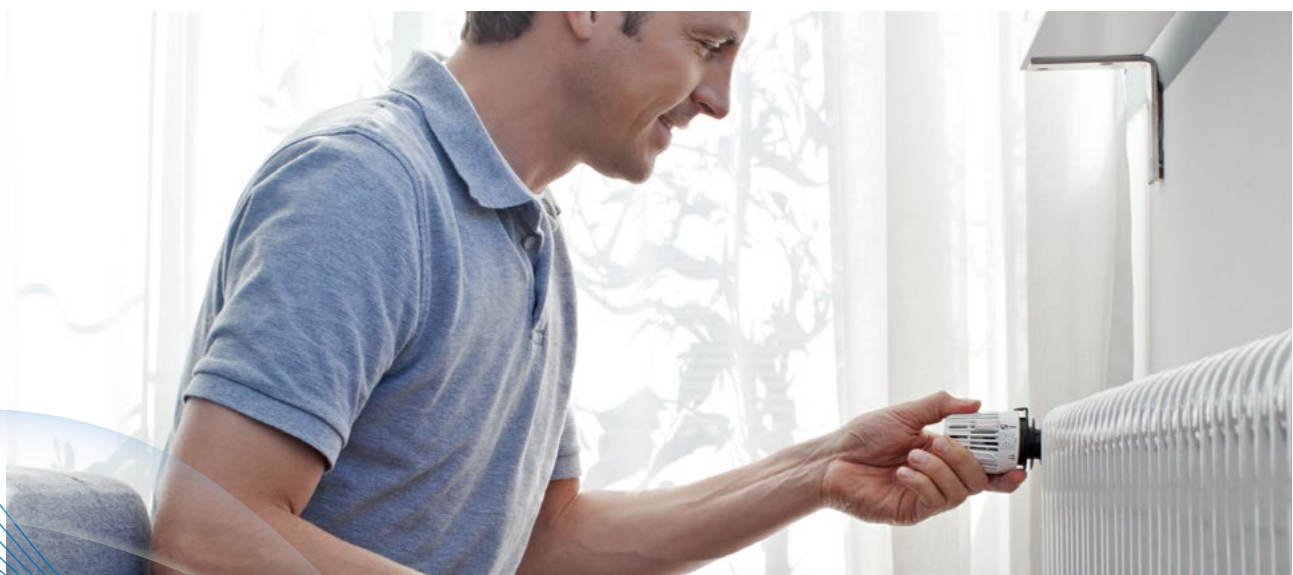
ES IMPORTANTE CONTAR CON ALGUIEN CON EXPERIENCIA

Quien realice la tarea de gestión y liquidación de consumos individuales debe cumplir unos requisitos: tener oficina virtual gratuita, instalar dispositivos de lectura remota, y deberá cuidar que sus liquidaciones tengan toda la información exigida, etc. lo dispuesto en el real Decreto.



H) ¿Es obligatorio instalar válvulas termostáticas si no las tengo?

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. **ISTA recomienda la instalación de válvulas termostáticas** que permitan una gestión del consumo de cada vivienda.



I) Información que debe contener la liquidación individual de calefacción

 <p>Precios y consumos reales (para los contadores) o coste total de la calefacción y lecturas (para los repartidores de costes)</p>	 <p>Información mix sobre combustible utilizado, emisiones de CO2, descripción de impuestos, gravámenes y tarifas aplicadas.</p>	 <p>Comparación con usuarios finales de referencia de la misma categoría</p>
 <p>Contacto de organizaciones de clientes finales, agencias de energía u organismos similares</p>	 <p>Comparaciones de consumo con el año anterior, preferentemente en forma gráfica</p>	 <p>Información de cómo reclamar, servicios de defensa de consumidores y mecanismos de resolución de litigios</p>

J) ¿Y si un vecino se niega a que le instalen?

Si un vecino se niega a instalar, esta nueva normativa dice que tendrá que pagar según el mayor ratio de consumo de los calculados entre sus vecinos de ese edificio, es decir, se entenderá que el que no quiere instalar los dispositivos de medición es porque no tiene ninguna intención de ahorrar, y por tanto se le penaliza haciéndole pagar como el vecino de su edificio que más paga.



Todo en un click en
www.contadoresdecalefaccion.com

En www.contadoresdecalefaccion.com dispone de toda la información que necesita, y una guía detallada de qué hacer en cada caso. Y si todavía le queda alguna duda llámenos al **917012483** o mándenos un email a comercial@ista.es





ista Metering Services España, S.A.
Avda de la Albufera 319, 28031 Madrid
Tel: +34 917 01 24 83 ■ Email: comercial@ista.es
Consulte su oficina más próxima en www.ista.es

