

Real Decreto Real Decreto 736/2020:
individualización de consumos de calefacción
Guía práctica.

PREPARADOS

Listos....YA
Adelántate con TECHEM



techem

¿Cuál es el objeto del Real Decreto?

La normativa establece los requisitos y obligaciones relacionadas con la contabilización de los consumos individuales de calefacción y refrigeración que deben cumplir las instalaciones térmicas centralizadas de los edificios con sistemas de calefacción o refrigeración construidos antes de la aprobación del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios de 1998, ya que todos los edificios construidos posteriormente ya están obligados a instalar dispositivos de contabilización individuales.

Su principal objetivo es mejorar el rendimiento energético en edificios, basándolo en el consumo individual. Con ello, se posibilita que cada usuario del inmueble abone únicamente la cantidad que consume, lo que le permite adecuar y optimizar el uso que hace de la energía, garantizar un confort adecuado, evitar costes innecesarios y rebajar la huella de carbono del edificio.

Su instalación puede suponer un ahorro económico medio del 24% del gasto total del edificio y, en consecuencia, en la mayor parte de los casos la inversión necesaria para instalar los dispositivos queda recuperada en un plazo inferior a cuatro años.

¿Cuál es el proceso a seguir para la aplicación del Real Decreto?

Para determinar si un inmueble debe proceder a la instalación de los contadores, el Real Decreto determina una serie requisitos. Con ello, se asegura que la instalación se efectúa solo en aquellos casos en los que sea técnica y económicamente viable:

- En primer lugar, es preciso comprobar que la edificación se ubica en una de las zonas térmicas a las que se aplica la norma (C, D y E del Código Técnico de Edificación).

- En caso de que sea así, será preciso solicitar, al menos, un presupuesto, gratuito y estandarizado, a un instalador homologado. El presupuesto deberá determinar si la instalación es posible técnicamente y si es económicamente rentable:

- Con carácter general, instalar contadores individuales es viable técnicamente en los sistemas de calefacción central de anillo, que tienen un único punto de entrada y de salida para cada vivienda. Si, por el contrario, el edificio cuenta con un sistema de calefacción central en columna, la instalación de contadores no será posible. En su defecto, la norma establece que -solo para la regulación de la calefacción- se instalen repartidores de costes. Se trata de un tipo de dispositivo electrónico que se coloca sobre la superficie del radiador y que permite calcular el consumo energético.
- El presupuesto deberá contemplar si el periodo estimado de recuperación de la inversión es inferior a cuatro años. De lo contrario, se considerará que la instalación no es económicamente rentable y el edificio quedará exento de acometerla.

- Si el resultado del presupuesto acredita la viabilidad técnica y rentabilidad económica, el titular deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada en un plazo de 15 meses.



¿Cuáles son las fechas para realizar la instalación?

El Real Decreto establece un calendario gradual para el cumplimiento de sus obligaciones. En concreto, la norma establece dos plazos:

Primero, la fecha límite para obtener al menos un presupuesto estandarizado:

1 de Febrero de 2021	Zona climática E, para edificios de 20 o más viviendas.	Edificios de uso diferente al de vivienda.
1 de Julio de 2021	Zona climática E para edificios de menos de 20 viviendas.	Zona climática D para edificios de 20 o más viviendas.
1 de Diciembre de 2021	Zona climática D para edificios de menos de 20 viviendas.	Zona climática C para edificios de 20 o más viviendas.
1 de Febrero de 2022	Zona climática C para edificios de 20 o más viviendas.	

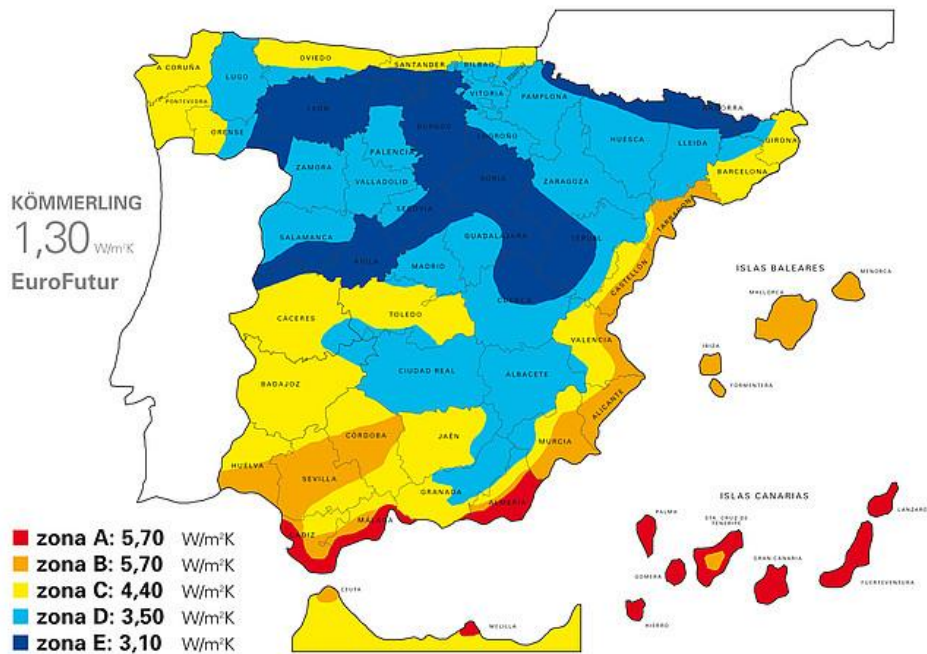
Segundo, y teniendo en cuenta que el titular deberá proceder a la instalación en un plazo máximo de 15 meses desde las fechas límite para pedir presupuesto, los contadores o repartidores deberán estar activos, respectivamente, no más tarde del 1 de mayo de 2022; 1 de octubre de 2022; 1 de marzo de 2023; y 1 de mayo de 2023.



¿ A qué zona climática pertenece mi provincia?

En el Código Técnico de la Edificación se establecen las zonas climáticas en nuestro país que se identifican mediante una letra mayúscula correspondiente a la severidad climática en invierno (A-E). En el siguiente mapa podrás descubrir en qué zona climática se encuentra tu vivienda:

MAPA DE ZONIFICACIÓN CLIMÁTICA, RÉGIMEN DE INVIERNO.
Transmitancia térmica máxima de hueco (W/m²K).



¿Qué edificios se encuentran exentos de la normativa?

Por inviabilidad técnica

- Sistemas de calefacción equipados con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), siempre que den servicio a más de un usuario en un mismo anillo.
- Sistema de calefacción equipado con emisores de calor conectados en serie (monotubos en serie), si es una instalación en columnas (más de un usuario por columna)
- Ventiloconvectores
- Aerotermos.

De igual modo, quedan exentos de su instalación los inmuebles ubicados en las zonas climáticas más cálidas, zonas α , A y B definidas en el Código Técnico de Edificación.

Estas zonas climáticas abarcan principalmente el litoral mediterráneo y las Regiones Autónomas: Islas Canarias e Islas Balear

¿Como se gestionan las lecturas de los contadores/ repartidores de costes?

Los sistemas de contabilización de consumos deberán disponer de un servicio de lectura remota que permita la liquidación individual de los costes de climatización en base a dichos consumos.

Los datos de lectura de los equipos de medida y la liquidación individual se proporcionarán gratuitamente al usuario final al menos una vez cada dos meses y la información deberá estar disponible vía internet para que el consumidor pueda consultarla y ser actualizada en la medida en que los sistemas de contabilización lo permitan.

Para que los titulares puedan regular su propio consumo de energía, la facturación se llevará a cabo sobre la base del consumo real o de las lecturas del repartidor de costes de calefacción, como mínimo, una vez al año.

En los edificios en los que se haya instalado un sistema de contabilización individualizada, los datos de consumo proporcionados por el mismo servirán para determinar el coste variable por consumo que corresponde a cada unidad de consumo, el cual se completará con un coste fijo derivado del mantenimiento y del calor irradiado por instalaciones del edificio y destinado a calentar las zonas comunes del edificio.

La determinación del peso que deben tener los costes fijos y los variables en las liquidaciones individuales debe establecerse por los titulares de las instalaciones, debería situarse el coste variable entre el 60% y el 75% del coste total, tomando en consideración el criterio técnico del mantenedor de la instalación térmica.

En el caso de que alguno de los titulares de las instalaciones de calefacción y/o refrigeración no hubiera instalado un sistema de contabilización individual, le será de aplicación, como mínimo, la mayor ratio de consumo por metro cuadrado de superficie, de las calculadas en el proceso de elaboración de las liquidaciones individuales.

¿Quién puede realizar la instalación contadores y /o repartidores?

Solo las empresas acreditadas como mantenedoras o instaladoras de instalaciones térmicas definidas y habilitadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 y siguientes del capítulo VII del RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios)

Techem, dispone de un equipo de instaladores con amplia experiencia y la acreditación necesaria. Todos nuestros instaladores están homologados y acreditados por AERCCA (Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción).



¿Cómo se establece la viabilidad de una instalación de contadores/repartidores?

Para determinar la rentabilidad económica de la instalación de equipos de contabilización individualizada se utilizará la siguiente fórmula, que calcula el número de años de retorno de la inversión que supone la instalación de los citados equipos.

Nº de años de retorno de la inversión= Inversión/(Ahorro neto anual)

Si el número de años de retorno de la inversión es menor o igual a cuatro años se deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada.

¿Hay sanciones por incumplimiento de la ley?

Según se explica en el Decreto Ley 8/2014. Las comunidades de vecinos podrán ser sancionadas por incumplimiento de la obligación según el siguiente baremo:

- a) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de 10.001 a 60.000 euros.
- b) Las infracciones graves se sancionarán con multa de 1.001 a 10.000 euros.
- c) Las infracciones leves se sancionarán con multa de 300 a 1.000 euros.

TECHEM:

- Más de 65 años de experiencia en el sector de productos y servicios de medición y contabilización de calor y agua.
- Líder en el mercado en tecnología radio para equipos de medición.
- Mas de 52 millones de dispositivos instalados en todo el mundo.
- Estamos presentes en más de 11,5 millones de viviendas.
- Los productos y soluciones TECHEM evitan alrededor de 8,5 millones de toneladas de CO₂ al año.

