



METRIGEST
gestión de consumos



Guía Metrigest

Contabilización de consumos
individuales en instalaciones
térmicas de edificios

Real Decreto 736/2020





¿Cuándo entra en vigor el Real Decreto y que Directivas transpone?

El Real Decreto entró en vigor el día siguiente a su publicación en el BOE, es decir, el día **7 de agosto de 2020**. Mediante dicho RD, se transpone la Directiva Europea 2012/UE/27 y 2018/2002, ambas enfocadas en la mejora de la eficiencia energética y la contabilización individual de consumos.

¿A qué obliga la nueva normativa?

La normativa obliga a todos los edificios con un sistema centralizado de calefacción y/o refrigeración a **instalar contadores de energía** y, en caso de que eso no sea técnicamente viable (cuando la distribución de la calefacción sea por columnas), **repartidores de costes**, con el objetivo de que **cada vecino pague por su consumo real** de calefacción y/o de refrigeración.



¿Es obligatorio instalar las válvulas termostáticas?

El Real Decreto determina que cada vivienda deberá de disponer de algún sistema de regulación que permita controlar el consumo. Sin embargo, la tipología de dicho sistema no queda especificada en la normativa, de manera que, **aunque es recomendable su instalación, no es obligatoria**.

¿Siguen siendo válidos los contadores de horas u otros tipos de sistemas de contabilización?

Desde la entrada en vigor del RD, los únicos sistemas de contabilización válidos son los contadores de energía y los repartidores de costes. Cualquier otro sistema, como los contadores de horas que muchas comunidades utilizan actualmente, **no están permitidos y se deben sustituir**.





¿Habrá multas?

El Real Decreto establece un régimen sancionador para aquellos edificios que no cumplan con la normativa. Las multas irán de los 1.000 a los 10.000 euros, siendo las CCAA las encargadas de realizar las inspecciones y de imponer las multas. La responsabilidad recaerá sobre la Comunidad de Propietarios o sobre el dueño del edificio.

Lectura, gestión de consumos y reparto de costes

Una vez la Comunidad de Propietarios tenga instalados los contadores que exige el RD, estos deberán ser gestionados, ya sea por el propio titular o por una empresa especializada como **Metrigest**. Esta gestión incluye la lectura de los dispositivos, garantizar su buen funcionamiento, el cálculo del consumo real de cada vivienda, la realización de las liquidaciones individuales periódicas, etc.

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

	Lectura remota	Lectura manual
Contadores de energía	Cada mes durante la temporada de calefacción.	Cada dos meses durante la temporada de calefacción.
Repartidores de costes		Todos los repartidores de costes deben ser de lectura remota.

Las liquidaciones individuales de calefacción que recibirá cada vecino deberán tener un componente fijo (reparto de los costes comunes del edificio, como mantenimiento de calderas, calefacción de lugares comunes, pérdidas, etc.) y un componente variable, que es el que dependerá del consumo que cada vecino realice en su vivienda. El Real Decreto sitúa este componente variable entre el 60% y el 75% del coste total de calefacción.



Quien realice la tarea de gestión y liquidación de consumos individuales debe cumplir ciertos requisitos: tener oficina virtual gratuita, instalar y ser capaz de gestionar dispositivos con lectura remota e incluir toda la información exigida en sus liquidaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el RD.

¿Qué sistema de lecturas elegir?

La elección del sistema de lecturas es una **decisión crítica** a la hora de llevar a cabo la instalación de contadores, ya sean repartidores de costes o contadores de agua o energía. La implantación de sistemas SAE o de sistemas cerrados generan **Comunidades Cautivas** sujetas a largas permanencias.



Los **sistemas SANE** (Sistema **A**bierto **N**o **E**ncriptado) son aquellos sistemas de lectura que permiten que cualquier empresa del sector pueda leer los dispositivos instalados. Son los sistemas que le **dan el poder a la Comunidad de Propietarios para cambiar de compañía de lecturas**.








Los **sistemas SAE**, por contra, son aquellos sistemas de lectura que son vendidos como sistemas abiertos, pero cuyos dispositivos se instalan con una clave de encriptación propia de la empresa instaladora. **Otras empresas de lectura pueden detectar los dispositivos instalados** (lo que permite que estos contadores se vendan como abiertos con el sello OMS -Open Metering System- aunque lleven clave de encriptación), **pero no acceder a los consumos**. Por lo tanto, la instalación de estos sistemas es, al final, equivalente a la instalación de un sistema puramente cerrado.

	SANE	SAE	Cerrado
¿Permite cambio de empresa de lecturas?	Si	No	No
¿Qué coste tiene el cambiar de empresa de lecturas?	Ninguno	La sustitución de todos los contadores.	
¿Pertenece al sistema OMS (Open Metering System)?	Si	Si	No

¿Qué sistema utiliza cada marca?

A la hora de llevar a cabo la instalación de aparatos de monitorización de consumos, es vital conocer la marca que se va a instalar. Si bien es cierto que la mayoría de marcas tienen sus productos fabricados y certificados en Alemania, difieren en el sistema de lecturas que utilizan.

En el mercado español, **solamente los productos de Siemens y Honeywell utilizan un sistema SANE**. Es decir, son los únicos productos que, una vez instalados, pueden ser leídos por más empresas del sector.

	Fabricación y certificación	Sistema de lecturas	¿Posibilidad de cambio?
	Republica Checa	SAE	No
	Alemania	SANE	Si
	Alemania	SANE	Si
	Alemania	SAE	No
	Alemania	SAE	No
	Alemania	Cerrado	No
	Alemania	SAE	No



¿Qué edificios quedan exentos de la obligación?

Por razones técnicas, quedan excluidos de la obligatoriedad de instalar repartidores de costes o contadores de energía aquellos edificios con un sistema de calefacción equipados con monotubos de serie, ventiloconvectores o aerotermos. También quedan excluidos aquellos edificios que estén en las zonas climáticas A y B.

¿Cuánto tiempo tienen los edificios para adaptarse a la norma?

Los plazos límite para la instalación de los contadores dependen de la Zona Climática en la que se encuentre el edificio.

El RD también establece que las comunidades de propietarios deben instalar contadores individuales de calefacción o repartidores de costes por **lectura remota**. La fecha límite para pedir presupuesto a un instalador autorizado se muestran en la siguiente tabla:



Zona Climática	Nº Viviendas	Fecha Límite
Zona E	20 o más	1 Febrero de 2021
	Menos de 20	1 de Julio de 2021
Zona D	20 o más	1 de Julio de 2021
	Menos de 20	1 de Diciembre de 2021
Zona C	20 o más	1 de Diciembre de 2021
	Menos de 20	1 de Febrero de 2022
Zona B		Exento
Zona A		Exento



Metrigest Gestión de Consumos, S.L.U.
Calle Luis López Allué, nº4 Local – Zaragoza
Tfno. 976 56 32 67
info@metrigets.net
www.metrigest.net