



Guía Práctica
Real Decreto de contadores y
repartidores de costes de
calefacción
Contabilización de consumos
individuales en instalaciones
térmicas de edificios

ista

¿Cuándo se ha publicado y cuando entró en vigor?

Importante: Aún no se ha publicado, y por tanto está en fase de borrador. La información incluida en esta Guía Práctica se refiere al último borrador del que disponemos.

¿Qué Directivas Europeas se transponen?

Mediante este RD se transpone totalmente la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, que ya fue parcialmente transpuesta en febrero de 2016 (RD 56/2016). Además, se transpone parcialmente la nueva Directiva 2018/2002. Por tanto, este RD transpone definitivamente todo lo pendiente relacionado con la contabilización individual de consumos.

Pero, si eran ya obligatorios los contadores de calefacción y ACS según el RITE, ¿para qué y por qué esta nueva normativa?

Efectivamente, el RITE publicado en 1998 y revisado en 2007 (RD 1027/2007) obliga a la instalación de contadores de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) en edificios con calderas centrales, pero sólo es aplicable a edificios nuevos construidos a partir de su publicación (1998) o en edificios existentes cuando se haya modificado sustancialmente la instalación (p.e. se haya cambiado la caldera).

Esta nueva normativa a la que hacemos referencia aquí aplica a **todos los edificios existentes y a los nuevos, en lo que se refiere a calefacción y refrigeración** (la contabilización de ACS es obligatoria en todos los edificios desde 1980), y por supuesto a los construidos antes de 1998. Además, estos edificios más antiguos son precisamente los menos eficientes desde el punto de vista energético, y por ello esta nueva normativa supone tanto ahorro.

¿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, simplemente, 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.

¿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.



Fig. 1 - Contador de calefacción



Fig. 2 - Repartidor de costes

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

Cálculo de la viabilidad técnica y económica

Este es el asunto más 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 ventiladores 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?

! 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

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.



Fig. 3 – Mapa de zonas climáticas

info ¿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 no se preocupe, no tiene que hacer NADA.

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). En este link le mostramos más información a este respecto.

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



Fig. 4 – Ejemplo de ventiloconvector



Fig. 5 – Ejemplo de aerotermo

individualizada. Podrá encontrar un modelo de este certificado [aquí](#).

Además, el titular de la instalación (normalmente la Comunidad de Propietarios) tiene que emitir una **Declaración Responsable** ([descargar aquí](#)).

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.

Recomendación

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

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 una compañía instaladora según el RITE y solicitar un presupuesto según el modelo definido en el propio Real Decreto. Se puede hacer de forma rápida y gratuita en www.contadoresdecalefaccion.com.

! **Compruebe la rentabilidad**
En www.contadoresdecalefaccion.com podrá saber gratis y en 3 minutos si su edificio resulta o no exento de la obligación de instalar contadores y repartidores.

En esta página web además puede obtener directamente e imprimir un presupuesto de acuerdo al anexo del Real Decreto y el correspondiente análisis de rentabilidad económica.

¿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 podrá fácilmente obtener en www.contadoresdecalefaccion.com
- Además, el titular de la instalación (normalmente la Comunidad de Propietarios) tiene que emitir una **Declaración Responsable** (descargar [aquí](#)).

Ambos documentos, el **Presupuesto de Inversión** firmado por la 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**.

info

Si su edificio ha resultado exento tras haber obtenido el análisis de rentabilidad en www.contadoresdecalefaccion.com, debe imprimir el **presupuesto (Anexo II del RD) y firmar la Declaración Responsable** (descargar [aquí](#)). 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?

La misma web www.contadoresdecalefaccion.com le guiará como hacer. 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:

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

La web www.contadoresdecalefaccion.com realizará este cálculo y le dará el plazo de amortización, en base a la provincia 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/repartidores.

info

¿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.

Responsabilidad

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

¿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.

Otras cuestiones importantes que dice el real Decreto

a) Lectura, información al consumidor y reparto de costes

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 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 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 son 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

The diagram consists of two panels, each showing a laptop screen with a green header and icons for a meter, a smart meter, and a Wi-Fi symbol. The left panel is titled 'Desde la entrada en vigor' and shows a traditional meter and a smart meter. The right panel is titled '1 de enero de 2027' and shows a smart meter and a Wi-Fi symbol. Below each panel is a dark blue box with white text.

Desde la entrada en vigor

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 y instalados que no sean de lectura remota deben ser cambiados por otros de lectura remota antes de 2027

e) 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.

f) Información que debe contener la liquidación individual de calefacción

Las liquidaciones deben incluir:



Precios y consumos reales (para los contadores) o coste total de la calefacción y lecturas (para los repartidores de costes)



Información mix sobre combustible utilizado, emisiones de CO2, descripción de impuestos, gravámenes y tarifas



Comparación con usuarios finales de referencia de la misma categoría

Info!

Contacto de organizaciones de clientes finales, agencias de energía u organismos similares



Comparaciones de consumo con el año anterior, preferentemente en forma gráfica

Info!

Información de cómo reclamar, servicios de defensa de consumidores y mecanismos de resolución de litigios

g) ¿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 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

ista