

CONTABILIZACIÓN DE CONSUMOS INDIVIDUALES EN INSTALACIONES TÉRMICAS DE EDIFICIOS (Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto)

1.-) OBJETO

- ESTABLECER 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 nuevos y existentes.
- DETERMINAR el coste variable que corresponde a cada unidad de consumo completado con un coste fijo derivado del mantenimiento de las instalaciones del edificio y de la energía térmica irradiada destinada a calentar las zonas comunes del edificio.
- DETERMINAR los procedimientos que permitan comprobar su cumplimiento, y las obligaciones relativas a la información sobre el consumo individual y el coste de acceso a la información sobre medición y liquidación de consumos.

2.-) ÁMBITO DE APLICACIÓN

- A los titulares de las instalaciones térmicas que suministren calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una instalación centralizada que abastezca a varios consumidores y a los titulares que reciben dicho suministro desde una red de calefacción o refrigeración urbana (apéndice 1 del RITE) cuando dichas instalaciones térmicas no dispongan de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores.
- A los usuarios finales (en lo relativo a las obligaciones de lectura de los equipos de contabilización, información al consumidor y reparto de costes) cuyas instalaciones térmicas dispongan de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores
- Al titular de la red suministro de calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una fuente central que abastezca varios edificios o de una red urbana de calefacción o refrigeración.

3.-) OBLIGACIÓN DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA

- Los titulares de las instalaciones térmicas existentes en los edificios a los que se hace referencia en el punto anterior, siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable, deberán instalar contadores individuales que midan el consumo de energía térmica en las instalaciones de calefacción y refrigeración de cada consumidor en el intercambiador térmico o punto de entrega.

Solo para el caso de calefacción, cuando el uso de contadores individuales **NO sea técnicamente viable**, los titulares deberán instalar repartidores de costes de calefacción si resulta técnicamente viable y económicamente rentable.

- Cuando la instalación de equipos de contabilización individualizada sea técnicamente viable y económicamente rentable, **los usuarios finales de las mismas deberán contar con los medios necesarios para el control de su propio consumo** (control manual o automático) tales como válvulas termostáticas en cada radiador, o válvulas de zona asociadas a termostato ambiente, entre otras.
- Quedan excluidos de estas obligaciones los titulares de las instalaciones térmicas determinadas en el anexo I.
- **El titular de la red suministro** de calefacción o refrigeración a un edificio a partir de una fuente central que abastezca varios edificios o de una red urbana de calefacción o refrigeración **instalará un contador en el intercambiador de calor o punto de entrega.**

4.-) DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y RENTABILIDAD ECONÓMICA DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS PARA LA CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA DEL CONSUMO DE CALEFACCIÓN

- **La empresa que realiza el mantenimiento** de la instalación térmica centralizada deberá asesorar a los titulares de la misma sobre su posible exclusión de la obligación de instalar equipos de contabilización individualizada.
- Cuando la instalación esté exceptuada, la **empresa mantenedora** deberá emitir gratuitamente un certificado (anexo II) y los titulares de la instalación lo deberán presentar ante el órgano competente de su comunidad autónoma junto con una declaración responsable (anexo V).
- En caso contrario, los titulares de la instalación centralizada de calefacción tendrán la **obligación de solicitar, al menos, un presupuesto estandarizado.**
- El presupuesto (cuya emisión será gratuita) **se solicitará a una empresa instaladora habilitada de acuerdo con el RITE** y se ajustará a lo establecido en el anexo III
- Una instalación de sistemas de contabilización individualizada se considerará económicamente rentable, **cuando el periodo estimado de recuperación de la inversión, calculado en el presupuesto sea inferior o igual a 4 AÑOS.**
- 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 máximo de 15 MESES** a contar desde las fechas señaladas en el apartado 11 de este documento.

- Al finalizar la instalación de los equipos de contabilización, la **empresa instaladora** entregará a los titulares de la instalación una memoria técnica con información sobre los equipos instalados (identificación de los sistemas, parámetros de ajuste utilizados, etc.)

5.-) DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y RENTABILIDAD ECONÓMICA DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS PARA LA CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA DEL CONSUMO DE REFRIGERACIÓN

- La **empresa que realiza el mantenimiento** de la instalación térmica centralizada deberá asesorar, a los titulares de la misma sobre su posible exclusión de la obligación de instalar equipos de contabilización individualizada por inviabilidad técnica.
- Cuando la instalación esté exceptuada, la **empresa mantenedora** deberá emitir gratuitamente un certificado (anexo II) y los titulares de la instalación lo deberán presentar ante el órgano competente de su comunidad autónoma junto con la declaración responsable (anexo V).
- En caso contrario, los titulares de la instalación centralizada de refrigeración deberán proceder a la determinación de la viabilidad técnica y rentabilidad económica.
- Si se acredita la viabilidad técnica y rentabilidad económica, el titular deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada en un **plazo máximo de 15 MESES** a contar desde las fechas señaladas en el apartado 11 de este documento.

6.-) OBLIGACIÓN DE LECTURA DE LOS EQUIPOS DE CONTABILIZACIÓN, INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR Y REPARTO DE COSTES

- Desde el **día 7 de agosto de 2020**, los sistemas de contabilización de consumos instalados deberán disponer de un servicio de lectura remota que permita la liquidación individual de los costes de climatización en base a dichos consumos.
- Los sistemas de contabilización ya instalados a fecha de 7 de agosto de 2020, deberán permitir realizar lecturas remotas o ser sustituidos por otros sistemas que sí lo permitan, antes del 1 de enero de 2027. Entretanto, la obligación de contabilización de consumos podrá cumplirse mediante un sistema de autolectura periódica por el usuario final.
- La información sobre la lectura de los equipos de medida y la liquidación individual se proporcionará gratuitamente al usuario final, al menos, una vez cada **2 MESES**. En caso de disponer de un servicio de lectura remota, esta información y liquidación se proporcionará, al menos, **MENSUALMENTE**. En todo caso, el usuario final deberá tener un acceso adecuado y gratuito los datos de su consumo.
- En el caso de que alguno de los titulares de las instalaciones de calefacción o refrigeración NO hubiera instalado un sistema de contabilización individual, se le aplicará, como mínimo, la mayor ratio de consumo por metro cuadrado de superficie, de las calculadas en el proceso de elaboración de las liquidaciones individuales.

7.-) DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

- Cuando no sea necesaria la instalación de los sistemas de contabilización individualizada, **será preceptiva** la presentación de una declaración de los titulares (anexo V), junto con el anexo II o III (ante el órgano competente de la comunidad autónoma) en el plazo máximo de **2 MESES** desde la fecha de firma de los citados anexos, según corresponda.
- **NO SERÁ NECESARIA** la presentación del modelo establecido en el anexo V, ni el correspondiente anexo II, cuando la causa de exclusión sea la ubicación del edificio en una determinada zona climática, de las recogidas en el apartado b) del anexo I.

8.-) RESPONSABILIDAD DE SU APLICACIÓN

Serán responsables del cumplimiento de este real decreto los **titulares de las instalaciones térmicas** en los edificios en los términos señalados en el apartado 2.

9.-) EMPRESAS HABILITADAS

La instalación de los elementos obligados por este real decreto se deberá realizar por **empresas instaladoras y mantenedoras de RITE**.

10.-) RÉGIMEN SANCIONADOR

Las infracciones serán las siguientes:

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

11.-) PLAZOS

Las fechas límite para que los titulares cumplan con la obligación de obtener un presupuesto (anexo III) en función del uso, número de viviendas del edificio y de la zona climática en la que se sitúe el mismo; serán las siguientes:

- a) **1 de febrero de 2021** para edificios de uso diferente al de vivienda y, en la zona climática E, para edificios de 20 o más viviendas.
- b) **1 de julio de 2021** en la zona climática E, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática D, para edificios de 20 o más viviendas.
- c) **1 de diciembre de 2021** en la zona climática D, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática C, para edificios de 20 o más viviendas.
- d) **1 de febrero de 2022** en la zona climática C, para edificios de menos de 20 vivienda.

Madrid, 6 de agosto de 2020
Luis María Franco Fernández
Director Jurídico, de Calidad y Formación