

## PRINCIPALES PUNTOS DEL DEL RD 736/2020 POR EL QUE SE REGULA LA CONTABILIZACIÓN DE CONSUMOS INDIVIDUALES EN INSTALACIONES TÉRMICAS DE EDIFICIOS

### ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	2
2. OBLIGACIÓN DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA.....	3
3. DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y RENTABILIDAD ECONÓMICA DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS PARA LA CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA DEL CONSUMO DE CALEFACCIÓN.....	5
4. DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y RENTABILIDAD ECONÓMICA DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS PARA LA CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA DEL CONSUMO DE REFRIGERACIÓN.....	6
5. OBLIGACIONES DE LECTURA DE LOS EQUIPOS DE CONTABILIZACIÓN, INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR Y REPARTO DE COSTES. ....	8
6. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA. ....	8
7. RESPONSABILIDAD DE APLICACIÓN DEL RD 736/2020. ....	9
8. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL RD 736/2020 .....	10

#### FENIE

C/ Príncipe de Vergara 74, Planta 3  
E-28006 Madrid (España)  
Tel. 914113217 - 915646807  
fenie@fenie.es  
www.fenie.es

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

El RD 736/2020 tiene por objeto transponer el marco regulatorio europeo a la reglamentación española, estableciendo los requisitos y obligaciones que deben cumplir las instalaciones térmicas centralizadas de los edificios para la contabilización de los consumos individuales de calefacción y refrigeración, utilizando para ello contadores individuales o sistemas de imputación de costes de calefacción para la medición del consumo individual en edificios de pisos con suministro de calefacción urbana o calefacción central, siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable. Dicho Real Decreto entra en vigor el día 07/08/2020.

El RD 736/2020 será 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 reciban dicho suministro a través de una red de calefacción o refrigeración urbana.

También será de aplicación a lo relativo a las obligaciones de lectura de los equipos de contabilización, para aquellas instalaciones térmicas que ya dispongan de un sistema que permita el reparto de gastos. Estas deberán disponer de lectura remota para facilitar el reparto de costes y mejorar la información al consumidor.

Los titulares de las instalaciones térmicas tendrán la obligación de solicitar un presupuesto a las empresas instaladoras habilitadas RITE, en el que se determine entre otras, la viabilidad técnica y la rentabilidad económica de la instalación concreta. El titular deberá llevar a cabo la instalación, solo si en el presupuesto se concluye que la instalación de equipos de contabilización de energía térmica individualizada propuestos, es técnicamente viable y económicamente rentable.

### FENIE

C/ Príncipe de Vergara 74, Planta 3  
E-28006 Madrid (España)  
Tel. 914113217 - 915646807  
fenie@fenie.es  
www.fenie.es

## 2. OBLIGACIÓN DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA.

Los titulares de los edificios existentes que disponen de instalaciones térmicas centralizadas, 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.

Estos contadores cumplirán con los requisitos establecidos en la regulación que afecta al Control metrológico del Estado, conforme a la normativa aplicable en su ámbito específico.

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 ello resulta técnicamente viable y económicamente rentable.

En los casos en los que la instalación de equipos de contabilización individualizada sea técnicamente viable y económicamente rentable, los usuarios finales de las citadas instalaciones térmicas deberán contar con los medios necesarios para el control de su propio consumo; bien de control manual o bien de control automático, tales como válvulas termostáticas en cada radiador, o válvulas de zona asociadas a termostato ambiente, entre otras.

Cuando se suministre 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, el titular de la red del citado suministro instalará un contador en el intercambiador de calor o punto de entrega.

En cualquiera de los casos la instalación de los elementos obligados por el RD 736/2020 se deberá realizar por empresas instaladoras habilitadas de acuerdo a lo establecido en los artículos 35 y siguientes del Capítulo VIII del RITE.

### FENIE

C/ Príncipe de Vergara 74, Planta 3  
E-28006 Madrid (España)  
Tel. 914113217 - 915646807  
fenie@fenie.es  
www.fenie.es

De acuerdo a lo establecido en el ANEXO I del RD 736/2020 quedan excluidos de estas obligaciones los siguientes titulares de instalaciones térmicas:

- a) Por inviabilidad técnica, tanto por la instalación como por la imposibilidad de regulación.
- i. Quedan exceptuados de la obligación de instalar contadores de energía individualizada los 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.
  - ii. Quedan exceptuados de la obligación de instalar repartidores de costes de calefacción de forma individualizada los siguientes sistemas:
    - 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).
    - Ventilconvectores.
    - Aerotermos.
  - iii. Queda igualmente exceptuado cualquier sistema que no permita individualizar tanto consumo, como la gestión del sistema usuario a usuario.
- b) Por falta de rentabilidad económica, quedan exceptuadas de instalar sistemas de contabilización individualizada las instalaciones térmicas de calefacción situadas en las zonas climáticas a, A y B, de las definidas en el Documento Básico de Ahorro de Energía de la Parte II del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

### 3. DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y RENTABILIDAD ECONÓMICA DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS PARA LA CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA DEL CONSUMO DE CALEFACCIÓN.

- La empresa instaladora habilitada que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada deberá asesorar, a los titulares de la misma tal y como recoge la IT3 4.4 del RITE, sobre su posible exclusión de la obligación de instalar equipos de contabilización individualizada, tanto por inviabilidad técnica, como por su ubicación geográfica.
- Cuando la instalación esté exceptuada, la empresa mantenedora deberá emitir gratuitamente un certificado siguiendo el formato del ANEXO II del RD 736/2020 y los titulares de la instalación lo deberán presentar ante el órgano competente de su Comunidad Autónoma junto con la declaración responsable del anexo V. En caso contrario, los titulares de la instalación centralizada de calefacción tendrán la obligación de solicitar, al menos, un presupuesto estandarizado que permita cumplir con los requisitos del RD 736/2020.

Dicho presupuesto se ajustará necesariamente al modelo del ANEXO III del RD 736/2020 y se solicitará a alguna de las empresas instaladoras habilitadas de acuerdo con el RITE. Su emisión será gratuita.

- Se considerará que la instalación de sistemas de contabilización individualizada es económicamente rentable, cuando el periodo estimado de recuperación de la inversión, calculado en el presupuesto, sea inferior a cuatro años, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.4 del ANEXO III del RD 736/2020.
- Si el resultado de este 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 quince meses a contar desde las siguientes fechas:
  - 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 viviendas.

Para llevar a cabo esta instalación, el titular podrá voluntariamente aceptar el citado presupuesto, donde se recogen las inversiones necesarias para cumplir con el presente real decreto, o alternatively aceptar otros presupuestos con las condiciones de régimen de venta, pago a plazos o alquiler o actuaciones complementarias a los requisitos mínimos establecidos el RD 736/2020 que estime oportuno. Estos últimos presupuestos, no tendrán que seguir el formato del anexo III. El instalador deberá informar expresamente al titular por escrito de que las actuaciones contenidas en los presupuestos distintos a los regulados en el citado anexo III exceden, en su caso, de los requisitos mínimos de cumplimiento.

#### **4. DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y RENTABILIDAD ECONÓMICA DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS PARA LA CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA DEL CONSUMO DE REFRIGERACIÓN.**

- La empresa instaladora habilitada que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada deberá asesorar, a los titulares de la misma tal y como recoge la IT3 4.4 del RITE, 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 siguiendo el formato del anexo II y los titulares de la instalación lo deberán presentar ante el órgano competente de su Comunidad Autónoma junto con la declaración responsable del 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.

- Los titulares de la instalación centralizada de refrigeración deberán solicitar a una empresa instaladora, habilitada de acuerdo con el RITE, la realización de un análisis de la viabilidad técnica y la rentabilidad económica de la instalación de sistemas de contabilización individualizada de acuerdo con el porcentaje estimado de ahorro energético anual a determinar por el instalador y con el número de años de retorno de la inversión establecido en el apartado 2.4 del anexo III. La emisión de este análisis de la viabilidad técnica y rentabilidad económica será gratuita.
- Se considerará que la instalación de sistemas de contabilización individualizada es económicamente rentable, cuando el periodo estimado de recuperación de la inversión, calculado en el presupuesto, sea inferior a cuatro años, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.4 del ANEXO III del RD 736/2020.
- Si como resultado de este análisis, la empresa instaladora determina la viabilidad técnica y rentabilidad económica de la instalación de sistemas de contabilización individualizada de refrigeración, los titulares deberán proceder a su instalación en un plazo máximo de quince meses a contar desde las siguientes fechas:
  - 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 viviendas.

En caso contrario la empresa instaladora deberá emitir un certificado siguiendo el formato del anexo II y los titulares de la instalación centralizada lo presentarán ante la Comunidad Autónoma con la declaración responsable del anexo V.

## **5. OBLIGACIONES DE LECTURA DE LOS EQUIPOS DE CONTABILIZACIÓN, INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR Y REPARTO DE COSTES.**

Los sistemas de contabilización de consumos instalados desde el día 07/08/2020, ya sea en el tramo de acometida o por medio de repartidores de costes de calefacción, deberán disponer de un servicio de lectura remota que permita la liquidación individual de los costes de climatización en base a dichos consumos.

El instalador, o en su caso la empresa encargada del servicio de medición, reparto y contabilización deberá informar de forma previa a la firma del contrato, si las tecnologías utilizadas para los servicios de lectura de consumo permiten la posibilidad de un cambio en el proveedor de este servicio sin necesidad de incurrir en gastos adicionales.

Los sistemas de contabilización ya instalados en la fecha de entrada en vigor del presente real decreto, deberán permitir realizar lecturas remotas o ser sustituidos por otros sistemas que sí lo permitan, antes del 1 de enero de 2027.

## **6. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA.**

Cuando, no sea necesaria la instalación de los sistemas de contabilización individualizada por no resultar técnicamente viable o económicamente rentable, será preceptiva la presentación de una declaración de los titulares, de acuerdo con el contenido mínimo establecido en el modelo del ANEXO V, junto con el correspondiente ANEXO II o III, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta o Melilla conforme al RITE, en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de firma del anexo II o el ANEXO III, según corresponda.



Únicamente 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 del RD 736/2020.

Las personas jurídicas, las comunidades de propietarios y sus representantes, están obligados a presentar la declaración responsable a través de medios electrónicos.

## **7. RESPONSABILIDAD DE APLICACIÓN DEL RD 736/2020.**

Los responsables del cumplimiento del RD 736/2020 son los titulares de las instalaciones térmicas en los edificios.

Las obligaciones derivadas del cumplimiento del RD 736/2020 serán verificadas por el órgano competente de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta o Melilla conforme al RITE.

El órgano de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta o Melilla competente en materia del RITE establecerá y aplicará un sistema de verificación de las obligaciones derivadas del RD 736/2020, para lo cual podrá realizar cuantas inspecciones o verificaciones considere necesarias con el fin de vigilar el cumplimiento del mismo.

Las verificaciones se realizarán por personal del órgano competente de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta o Melilla, sin perjuicio de que las actuaciones materiales o auxiliares a la función verificadora, que no impliquen el ejercicio de potestades públicas, puedan ser realizadas por otras entidades u organismos a los que la administración competente encomiende esta función.

### **FENIE**

C/ Príncipe de Vergara 74, Planta 3  
E-28006 Madrid (España)  
Tel. 914113217 - 915646807  
fenie@fenie.es  
www.fenie.es

## 8. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL RD 736/2020.

El RD 736/2020 incluye una serie de ANEXOS que deberán ser cumplimentados por la empresa instaladora encargada de las labores de mantenimiento de las instalaciones térmicas. Del edificio. A continuación se recogen dichos ANEXOS:

- ANEXO II Certificado de exclusión de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada.
- ANEXO III Modelo del presupuesto.

A continuación, se e facilita el siguiente enlace al Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios., para que las empresas instaladoras puedan disponer de los distintos modelos de formularios, incluidos como ANEXOS a dicho RD.

<https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9272.pdf>