



## **NOTA ACLARATORIA PARA LA APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 736/2020 DE 4 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA LA CONTABILIZACIÓN DE CONSUMOS INDIVIDUALES EN INSTALACIONES TÉRMICAS EN EDIFICIOS.**

---

El 6 de agosto de 2020 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios. Posteriormente, se publicó la Guía 023 del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) “Contabilización de consumos individuales de calefacción en instalaciones térmicas de edificios RD 736/2020”

Se emite la presente nota con el fin de aclarar algunos aspectos del real decreto y facilitar su aplicación.

El real decreto tiene por 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, la determinación del 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, así como las obligaciones relativas a la información sobre el consumo individual y el coste de acceso a la información sobre medición y liquidación de consumos, tal y como se establece en la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, así como la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.

El real decreto persigue facilitar la utilización de las instalaciones centralizadas de climatización de la forma más eficiente posible desde el punto de vista energético. Para ello, el primer paso debe ser tratar de conocer el consumo individualizado por vivienda o local. La obligación de la contabilización individualizada ya existe en edificios de nueva construcción, y este real decreto la extiende, de forma condicionada, a los edificios existentes.

La individualización de los costes de climatización se basa, en primer lugar, en el derecho de los consumidores a recibir información sobre sus consumos energéticos individuales de calefacción y refrigeración. Y, en segundo lugar, en el derecho a que la facturación de estos consumos se realice de acuerdo con su consumo energético real.

Según se indica en Artículo 3: *“Obligación de instalación de equipos de contabilización individualizada. 1. Los titulares de las instalaciones térmicas existentes en los edificios a las que se refiere el artículo 2, 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.”* Y *“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.”*



La determinación de la rentabilidad económica a la que se refiere el párrafo anterior deberá realizarse mediante el cálculo del período estimado de recuperación de la inversión, según se indica en el Anexo III del real decreto, con base en el presupuesto a realizar según el mismo anexo.

Los costes a incluir en el presupuesto del Anexo III serán los de aquellos ítems necesarios para cumplir con los requisitos del real decreto. Así, en el formato del anexo se incluyen los contadores, el equilibrado hidráulico de la instalación, el variador de frecuencia para la bomba o nueva bomba con posibilidad de variador, conjunto de válvulas de presión diferencial, by-pass en circuitos y obra civil. Esta lista es orientativa, de forma que no todos estos ítems tienen por qué ser necesarios en todos los casos.

En el artículo 3.2. se indica *“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.”*

Es decir, que para la determinación de la viabilidad económica no se deben incluir elementos de control del consumo individual en el presupuesto a realizar según el anexo III. Sólo después de que el resultado del estudio de viabilidad económica sea positivo, se deberá analizar si es necesario que se implemente alguna mejora en los medios de control del consumo individual con los que deberá contar la instalación térmica. Dicho control podrá basarse en el uso de válvulas termostáticas, tal como recoge el real decreto en el artículo 3.2. citado y recomienda la guía 023 de IDAE, y no se deberá incluir en el presupuesto a realizar según el anexo III, como se indica en los siguientes párrafos, sino en presupuesto aparte.

El modelo de presupuesto según el anexo III se utilizará, entre otros objetivos, para determinar la rentabilidad económica de la instalación de contadores, pudiéndose utilizar otro presupuesto adicional para incorporar cláusulas adicionales o actuaciones complementarias, siempre y cuando no se alteren los parámetros del análisis técnico-económico a realizar de acuerdo con el anexo III.

Así, el apartado 4 del Artículo 4 indica que el titular podrá aceptar otros presupuestos con las actuaciones complementarias, entre las que podrían estar elementos para el control del consumo individual. Si se utiliza un presupuesto alternativo, éste podrá ampliar las obligaciones contractuales del realizado según el anexo III.

Para determinar el período estimado de recuperación de la inversión, según se indica en el mismo anexo III, se debe considerar el ahorro derivado de la individualización del consumo. Para ello debe partirse de que los usuarios podrán adaptar su consumo en función de sus necesidades.

Según un análisis elaborado por IDAE sobre una muestra de sistemas de reparto de gastos de calefacción centralizada en edificios, para edificios situados en zonas climáticas C, D y E, con sistemas de contabilización y, al menos, dos años completos ya instalados, se desprenden ahorros medios muy variables cuyos rangos usuales están entre el 25% y el 40%. Hay que considerar que estos ahorros pueden variar incluso dentro de un mismo edificio, ya que están afectados por el uso del edificio, el estado de conservación en cuanto a eficiencia energética del mismo, y la gestión que se haga de los sistemas de climatización.

El análisis infiere que la variable más importante es el cambio de comportamiento y hábitos de consumo del usuario, incluso por encima de la variable relativa a la zona climática de la que se trate.



En relación con los costes de facturación, liquidación y medida, el real decreto persigue reforzar los derechos de los consumidores para obtener información precisa, fiable, clara y puntual sobre su consumo de energía.

En el presupuesto a realizar según el anexo III se debe incluir el coste correspondiente a la lectura, gestión y liquidación de costes, así como el número de liquidaciones anuales. Estos costes podrán repercutirse a los usuarios finales, siempre que sean razonables y asequibles conforme a los estándares de mercado. En todo caso, el usuario deberá tener un acceso gratuito a los datos de su consumo.