

Dirección General de Política Energética y Minas S. G. de Eficiencia Energética

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."



Dirección General de Política Energética y Minas S. G. de Eficiencia Energética

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.



Dirección General de Política Energética y Minas S. G. de Eficiencia Energética

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.



Dirección General de Política Energética y Minas S. G. de Eficiencia Energética 20/05/21

# PREGUNTAS FRECUENTES RD 736/2020

1. ¿En el presupuesto a realizar según el Anexo III del RD hay que incluir el sistema de regulación o control de consumo individual (válvulas manuales, termostáticas u otras)?

NO, en el presupuesto a realizar según el Anexo III, que se utiliza para el cálculo de la rentabilidad económica de la que resulta la obligación de instalar contadores individuales o repartidores de costes, no hay que incluir el sistema de regulación o control individual de consumo, independientemente de que se base en válvulas manuales, termostáticas u otras.

2. ¿Es necesario contar con un sistema de regulación o control de consumo individual?

SÍ, el sistema de regulación o control de consumo individual es necesario, pero no se presupuesta en el Anexo III. Si se va a cambiar, habrá que presupuestarlo aparte.

3. ¿Qué debe incluir el presupuesto?

Puede haber dos presupuestos

- a) Presupuesto primero, Anexo III: Es el presupuesto para determinar la obligatoriedad de incorporar un sistema de contadores para el control individualizado de la calefacción/refrigeración. Incluirá únicamente las partidas contempladas en el apartado 2.1 del Anexo III, o menos apartados si no fueran necesarios todos.
- b) **Presupuesto segundo**: En caso de requerir elementos adicionales, como sistema de control o regulación del consumo individual (porque el que se tenga esté obsoleto o en malas condiciones) así como otros elementos que se deban o se quieran incorporar, serán presupuestados adicionalmente, en presupuesto aparte.
- 4. ¿El Real Decreto 732/2020 determina un % de ahorro mínimo si se pone sistema de contadores individuales?

NO. El RD 736/2020 no determina un % de ahorro mínimo, si bien el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) publicó la Guía 023 "Contabilización de consumos individuales de calefacción en instalaciones térmicas de edificios RD 736/2020". Después de un análisis 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% para edificios que, además de la contabilización de consumos, incorporan sistemas de control termostático en sus emisores.

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.

5. ¿Se pueden incluir detentores en el presupuesto a realizar según el Anexo III?



Dirección General de Política Energética y Minas S. G. de Eficiencia Energética 20/05/21

NO. En dicho presupuesto se incluirán únicamente los apartados ya contemplados en el Anexo III, o menos apartados si no fueran necesarios todos.

En caso de querer incluir elementos adicionales, serán presupuestados adicionalmente, en presupuesto aparte.

# 6. ¿Se pueden incluir partidas ya ejecutadas en el presupuesto a realizar según el Anexo III?

NO. Las partidas en cuyo gasto ya se haya incurrido en la fecha de realización del presupuesto no podrán incluirse en el mismo.

## 7. ¿Se debe incluir el IVA en el presupuesto?

SI.

El cálculo del período de recuperación de la inversión en el apartado 2.3 se determina como cociente entre la inversión y el ahorro neto anual. Ambos términos deberán ser coherentes e incluir el IVA

Al final del último apartado 3 "Pago de la Inversión y Cláusulas Finales" del Anexo III, se deberá indicar el presupuesto con el IVA desglosado.

8. En los casos en que se dispone de contadores de calefacción por horas ¿están sujetos a la aplicación del RD 736/2020?

SÍ. Dado que los contadores por horas no miden energía, deberán aplicar el RD 736/2020 como el resto de instalaciones de calefacción comunitaria que no disponen de contabilización de consumos individuales.