

REAL DECRETO 736/2020, DE 4 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA LA CONTABILIZACIÓN DE CONSUMOS INDIVIDUALES EN INSTALACIONES TÉRMICAS DE EDIFICIOS.

Con fecha 6 de agosto se publicó en el BOE nº 212 el Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto, por el que se regula la contabilización de consumos individuales en instalaciones térmicas de edificios.

MOTIVOS

Este nuevo RD ve la luz derivado de las distintas directivas europeas en materia de eficiencia energética¹, de manera que establece la obligación para los usuarios finales de **calefacción y refrigeración** de instalar **contadores individuales**, siempre que sea técnicamente viable y económicamente rentable, con el objetivo de que se **permita a dicho usuario final conocer y optimizar su consumo real de energía**.

NOTA. La finalidad de esta regulación es **reducir el consumo** de energía en **calefacción y refrigeración** por parte del usuario a partir de la información que ofrece la **medida del mismo**. Para ello una empresa autorizada de mantenimiento (según RITE) deberá realizar un estudio que determine si es *viable técnicamente*, y *económicamente rentable* instalar estos contadores.

Comentar que ya el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificación establecía, en la IT 1.2.4.4 *Contabilización de consumos*, lo siguiente:

1. *Toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios, (...). El sistema previsto, instalado en el tramo de acometida a cada unidad de consumo, permitirá regular y medir los consumos, así como interrumpir los servicios desde el exterior de los locales."*

Con este RD se amplía esta exigencia en edificios nuevos a instalaciones en edificios existentes.

ÁMBITO DE APLICACIÓN (artículo 2).

Es de aplicación en instalaciones **-tanto de edificios nuevos como existentes-** de **calefacción y/o climatización centralizadas**. Es decir, en las que la energía se produce en un punto de generación, y será distribuida a distintos usuarios.

La normativa establece a quién corresponden estas obligaciones:

- Cuando la instalación térmica **no** disponga de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores, según lo recogido en la IT 1.2.4.4 de RITE, deberán colocar contadores individuales:
 - **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.
- 1. Transpone la Directiva 2012/27/UE, y de forma parcial de la Directiva (UE) 2018/2002, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética).

- **Los titulares que reciben dicho suministro desde una red de calefacción o refrigeración urbana**
- Si la instalación térmica **sí** dispone de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores, le será de aplicación al usuario final en lo relativo a las **obligaciones de lectura de los equipos de contabilización, información al consumidor y reparto de costes** recogidas en el **artículo 6**.
- Por último, en lo relativo al **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**, es de aplicación al **titular de la red** del citado suministro.

En la siguiente tabla, se recoge un resumen del régimen de aplicación:

SUPUESTO	APLICA A	EJEMPLO
Instalación térmica que SÍ disponga de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores.	Usuario final (sólo exigencias de artículo 6)	Edificio de viviendas plurifamiliar con instalación centralizada de calefacción, en el que existe un sistema individual de medida para cada vivienda. El usuario (propietario de vivienda) estará obligado a las exigencias del artículo 6).
Instalación centralizada que NO disponga de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calefacción y refrigeración) entre los diferentes consumidores.	Titular de la instalación	Edificio de viviendas plurifamiliar con instalación centralizada de calefacción, que no cuente con un sistema individual de medida para cada vivienda. El titular de la instalación (la comunidad) estará obligado a colocar contadores individuales.
Red de climatización o calefacción urbana que NO disponga de un sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio entre los diferentes consumidores.	Titular que recibe el suministro	Edificio de viviendas con instalación centralizada alimentada desde una red urbana. El titular que recibe el suministro (la comunidad) estará obligado a colocar contador individual a la entrada.
Fuente central que abastezca a varios edificios, o red urbana de refrigeración y calefacción	Titular de la red de suministro	Red urbana que da servicio a un barrio residencial. La producción térmica se produce en una central y se distribuye a los distintos edificios del barrio. El titular de la red urbana deberá adoptar las medidas exigidas.

INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA (artículo 3).

Se establece la obligación (para las instalaciones del artículo 2) de incorporar equipos de contabilización individualizada, siempre que sea **técnicamente viable y económicamente rentable**.

Si es **técnicamente viable y económicamente rentable**, los **usuarios finales 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.

NOTA. En el caso de calefacción, si NO es **técnicamente viable**, los titulares deberán instalar **repartidores de costes de calefacción²** si ello resulta técnicamente viable y económicamente rentable.

Igualmente en el ANEXO I del RD se establecen **exclusiones**, por dos motivos:

- Por **inviabilidad técnica o imposibilidad de regulación**. Una serie de sistemas de climatización / calefacción no estarían obligados:

I. 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. Figura 1	
II. Exceptuados de la obligación de instalar repartidores de costes de calefacción de forma individualizada	A. Calefacción con emisores colocados en serie (monotubos en serie), si es una instalación de columnas (más de un usuario por columna). Figura 2
	B. Ventilconvectores (fancoil). Figura 3
	C. Aerotermos. Figura 4
III. Cualquier sistema que no permita individualizar tanto consumo, como la gestión del sistema usuario a usuario.	

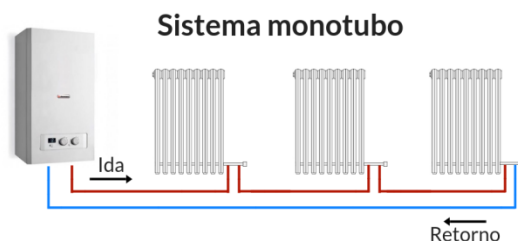


Figura 1. Fuente Actitudecologica.com

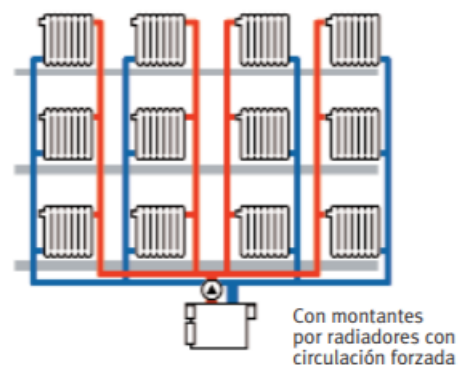


Figura 2. Fuente IDAE

2. Los repartidores de costes de calefacción son unos dispositivos de medición que se instalan directamente en el emisor (radiador). Suelen contar con dos sensores que miden dos temperaturas: la de la superficie del emisor y la del espacio en el que están. Figura 5



Figura 3. Ventilador / Fancoil. Fuente *Daikin*



Figura 4. Aerotermo. Fuente *Airtechnik*



Figura 5. Repartidor de costes. Fuente *CNI Informa*

- Por **situación geográfica**. Debido a su falta de rentabilidad económica, quedan exceptuadas de instalar sistemas de contabilización individualizada las **instalaciones térmicas de calefacción** situadas en las **zonas climáticas α , A y B**, de las definidas en el Documento Básico de Ahorro de Energía de la Parte II del Código Técnico de la Edificación.

Por último en el caso de **Fuente central** que abastezca a **varios edificios, o red urbana** de refrigeración y calefacción, el titular instalará un **contador en el intercambiador de calor o punto de entrega**.

DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA Y RENTABILIDAD ECONÓMICA (artículo 4)

Corresponderá a la empresa que realiza el mantenimiento de la instalación térmica centralizada asesorar, sobre la posible exclusión fijada en el ANEXO I.

Exenta	La empresa de mantenimiento emitirá certificado al respecto según ANEXO II, y el Titular deberá presentar ante el organismo competente de la Comunidad Autónoma correspondiente Declaración Responsable de exención
No exenta	El titular debe pedir al menos un presupuesto para cumplimiento del RD a la empresa de mantenimiento. Si el mismo que acredita la viabilidad técnica y rentabilidad económica, el titular deberá proceder a la instalación de los sistemas de contabilización individualizada en un plazo en un plazo máximo de quince meses a contar desde las fechas previstas en la disposición transitoria única.

NOTA. Se considera una instalación económicamente rentable (se desarrolla el procedimiento en el ANEXO III) si el número de **años de retorno de la inversión es menor o igual a cuatro años.**

NOTA. TRAMITE PARA NOTIFICACION DE EXENCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE INSTALAR SISTEMAS DE CONTABILIZACIÓN INDIVIDUALIZADA EN INSTALACIONES TÉRMICAS CENTRALIZADAS DE EDIFICIOS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Se solicita y tramita en exclusiva mediante medios telemáticos. El acceso a la aplicación se realiza mediante el siguiente [enlace](#). Los requisitos son:

Anexo V. Declaración responsable de exención de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada en instalaciones térmicas centralizadas de edificios.

Anexo II. Certificado de empresa mantenedora/ instaladora de exclusión de la obligación de instalar sistemas de contabilización individualizada.

Anexo III. Presupuesto de empresa instaladora.

Certificado justificativo de aprobación en junta de Comunidad de Propietarios, tanto de nombramiento de Presidente o representante legal firmante de esta Declaración Responsable, como de la firma y presentación de esta Declaración junto con la documentación adjunta requerida, ante los Órganos Competentes de la Comunidad Autónoma.

Documentos que justifiquen la titularidad del edificio si el titular es una persona física o jurídica u otro tipo de titular.

[ENLACE](#) a la publicación en BOJA del Formulario de Exención.

OBLIGACIONES DE LECTURA DE LOS EQUIPOS DE CONTABILIZACIÓN, INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR Y REPARTO DE COSTES (artículo 6).

Los dispositivos para medida instalados deben de disponer de **lectura remota**. Los ya existentes a fecha de entrada en vigor de este RD que no dispongan de este sistema serán sustituidos por otros que así lo permitan **antes del 1 de enero de 2027**.

También se regula los periodos de información a cliente, facturación, o reparto entre gastos fijos (por ejemplo repercusión de zonas comunes acondicionadas, o mantenimiento) y variables.

PLAZOS DE APLICACIÓN (Disposición transitoria primera).

En relación a lo establecido en el artículo 4, los plazos a partir de los que se cuentan los quince meses para instalar el sistema de contabilización individualizada son:

- Para usos **distintos de residencial vivienda: 1 de febrero de 2021.**
- Para **uso residencial vivienda:**

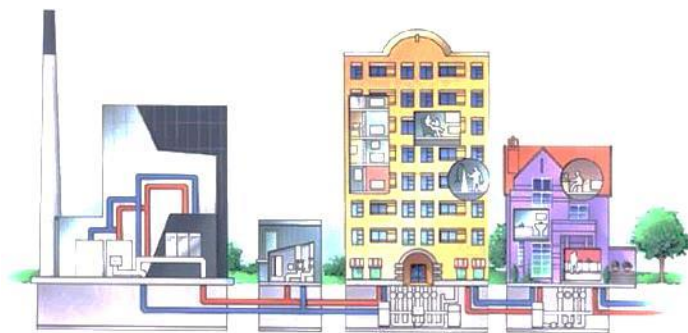
1 de febrero 2021	En la zona climática E, para edificios de 20 o más viviendas.
1 de julio 2021	En la zona climática E, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática D, para edificios de 20 o más viviendas.
1 de diciembre 2021	En la zona climática D, para edificios de menos de 20 viviendas, y en la zona climática C, para edificios de 20 o más viviendas.
1 de febrero 2022	En la zona climática C, para edificios de menos de 20 viviendas.

El articulado se completa con una serie de ANEXOS de lo que ya se ha referido el I, II, III y el V. El IV incorpora la información mínima sobre la liquidación del consumo que debe disponer el consumidor.

El texto del Real Decreto al completo se puede descargar en el siguiente [enlace](#).

Por último IDAE ha elaborado la Guía Técnica: Contabilización de consumos individuales de calefacción en instalaciones térmicas de edificios RD 736/2020. [Enlace](#).

Área Normativa y Nuevas Tecnologías. Actualizado a julio 2021



Fuente: IDAE



Fuente: Sedical