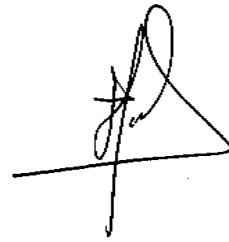


Madrid, mayo 2014.

Estimado/a Presidente/a:

Como es habitual, todos los meses le informamos sobre temas relacionados con las Comunidades de Propietarios. En este caso, corresponde: OBLIGATORIEDAD DE INDIVIDUALIZACION DEL CONSUMO DE CALEFACCION EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

Esperando le haya sido de utilidad. Atte.



**Gestin, S.A.P**

“La Unión Europea, con el fin de conseguir un ahorro del 20% en la energía primaria en el año 2020 en todos los estados miembros, ha publicado la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo, que **entrará en vigor el próximo 31 de diciembre de 2016**, en la que se establece que, las Comunidades de Propietarios, con el fin de lograr un ahorro en la energía que se consume, deberán **individualizar el gasto de calefacción de cada vivienda, de manera que cada copropietario pague la calefacción que realmente consume** en su vivienda.

Esta medida no hace más que reproducir lo que ya está implantado en diferentes países de la Unión Europea tales como Alemania, Francia, Suiza, Italia, Turquía, Holanda y Dinamarca entre otros.

La mayor parte del consumo energético de los edificios de viviendas se produce en la climatización del mismo, principalmente en la demanda de calefacción. Las necesidades térmicas de cada vivienda de un edificio no son las mismas, por lo que surge la necesidad de gestionar de forma independiente, el consumo de forma individualizada, en función de la demanda. De no ser así, se producirían deficiencias en el confort, consumos energéticos excesivos, o injustos repartos en el coste de calefacción.

Gran parte de los edificios de la Comunidad de Madrid disponen de sistemas de calefacción centralizada, en los que el autoconsumo no es posible, por lo que es necesaria la instalación de sistemas de regulación de temperatura y repartidores de costes para cada vivienda.

Es necesaria la instalación de un calorímetro en cada uno de los radiadores de cada vivienda de la Comunidad. Dichos calorímetros indican la energía consumida por el radiador en el que está instalado. La lectura de la energía consumida se hace vía radio, no siendo así necesaria la entrada a la vivienda del personal de la Compañía para su lectura.

Los distribuidores de costes o calorímetros son aparatos de medición destinados al registro del calor emitido por cada radiador en un determinado periodo de tiempo. Constan de una carcasa, dos sensores de temperatura, un dispositivo de cálculo, una pantalla digital, elementos de anclaje, y un precinto de seguridad.

Estos repartidores de costes registran el calor emitido por el radiador en un periodo de tiempo. Estas unidades registradas no son un consumo propiamente dicho ya que, entre otros aspectos, cada radiador de calefacción puede ser de un material distinto y consta de un determinado número de elementos. Por ello, al instalar los repartidores de consumo, los técnicos censan los radiadores de cada vivienda asignando un máximo de 80 variables que afectarán al consumo calculado al final para cada radiador.

Su instalación no requiere perforar ningún radiador.

Del coste de calefacción, un 25% sería abonado por todos los copropietarios a coeficiente y el 75% restante sería pagado por los distintos copropietarios en función del consumo de calefacción realmente realizado en cada vivienda.

Para las Comunidades que tengan sus instalaciones en “anillo” (un único punto de entrada y salida del circuito para cada vivienda) se puede instalar contadores individuales de consumo de energía térmica a la puerta de cada vivienda por medio de calorímetros.

Para los sistemas centralizados de calefacción más antiguos “en columna” (cada radiador dispone de una entrada y salida de fluido), sería necesaria la instalación de un calorímetro o repartidor de costes en cada radiador.

En ambos sistemas sería necesaria la colocación de una cabeza termostática en cada radiador, lo que permitiría que cada copropietario regulara la temperatura que desea tener. En las calefacciones en anillo regularía la calefacción de toda la vivienda, mientras que en las calefacciones por columna, nos permitiría regular la calefacción de cada habitación.

El precio de la cabeza termostática es de aproximadamente 28,80 euros por radiador, dependiendo de si se instala con termostato o no (el termostato permitirá regular la temperatura de toda la habitación y no sólo del radiador). También sería necesario instalar en cada radiador un detentor cuyo coste aproximado es de 22,00 euros. Además la empresa lectora cobraría entre 0,50 y 0,54 euros por radiador en concepto de alquiler de calorímetro, lectura y emisión de factura individualizada del consumo de cada piso, en el caso de sistemas “en columna” y un solo calorímetro para

los sistemas de calefacción “en anillo”. La otra opción sería la compra de los aparatos, ascendiendo cada uno a 24 euros más IVA. En estos casos el precio de la lectura por cada radiador sería de 0,38 euros más IVA.

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo ha publicado, el 23 de enero de 2014, el proyecto de Real Decreto por el que se traspone la Directiva 2012/27/UE, en el que se establece **que “a partir del 1 de enero de 2017 la contabilidad individualizada de consumos será obligatoria para todas las instalaciones térmicas de edificios existentes que cuenten con una instalación centralizada, y la información, lectura y liquidación tanto para las instalaciones térmicas de los edificios existentes como para todas las contempladas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios”**

Dado que la instalación de los contadores es de obligado cumplimiento para las Comunidades de Propietarios, en virtud del artículo 10.1ª de la LPH no es necesario acuerdo previo de la Junta de Propietarios para su instalación, salvo en lo relativo a la aprobación del presupuesto y forma de reparto del gasto entre los copropietarios, adoptado por la mayoría de los asistentes a la Junta que a su vez representen mayoría de las cuotas de participación.

En relación a las ayudas para su instalación, la Comunidad de Madrid ha puesto en marcha un Plan Renove con el objetivo de facilitar la instalación de los dispositivos en los radiadores individuales en aquellas comunidades de propietarios que tengan calefacción centralizada con la finalidad de que, dando cumplimiento a la normativa, cada propietario pague sólo la energía que consume y conseguir así una mayor eficiencia energética de estos edificios.

Para el desarrollo de este Plan Renove de Repartidores de Costes de Calefacción Central y Válvulas con Cabezal Termostático, el consejero de Economía y Hacienda, Don Enrique Ossorio, ha suscrito un convenio de colaboración con las empresas del sector, entre las que están los fabricantes de repartidores o válvulas, las mantenedoras de instalaciones de calefacción y las empresas de lectura de suministros.

Los incentivos, que irán de los 10 a los 17 euros por radiador, según el alcance de la actuación, serán aportados por las empresas adheridas, que se encargarán de aplicar los descuentos en la factura de los usuarios antes de la aplicación del IVA.

El objetivo del Plan es la instalación de los repartidores de costes de calefacción central en los radiadores de cada una de las viviendas para que se repartan los costes proporcionalmente al gasto de cada usuario. Además, el Plan incentiva que el repartidor de costes vaya acompañado de una válvula con cabezal termostático que permitirá que cada usuario abra o cierre los radiadores según sus necesidades.

Con la aplicación de estas medidas se estima que los usuarios puedan conseguir una reducción del consumo de energía de hasta el 30%, lo que puede suponer en una vivienda media una disminución de la factura anual de calefacción de hasta 210 euros.

La puesta en marcha de este Plan facilitará a los madrileños el cumplimiento de la Directiva Europea relativa a la Eficiencia Energética que exige a los propietarios la instalación de los repartidores de costes de calefacción en bloques con calefacción centralizada antes del año 2017.

Finalmente le indicamos una serie de recomendaciones que la Comunidad de Madrid para el ahorro en el coste de la factura de calefacción:

- Regular la temperatura en 21º para lograr un nivel adecuado de confort dentro de la vivienda
- Apagar la calefacción cuando duerma y encenderla nuevamente después de ventilar la casa (10 minutos es suficiente)
- Instalar válvulas termostáticas en los radiadores o termostatos programables.
- Cuando la casa queda vacía por unas horas, dejar la posición del termostato a 15º (en algunos modelos aparece posición economía)
- Purgar el aire de los radiadores al menos una vez al año, antes de la época invernal.
- No cubrir los radiadores ni colocar objetos al lado, ya que esto impide la correcta difusión del aire caliente.
- Para evitar pérdidas innecesarias de calor, cierre las persianas y cortinas durante la noche. En contrapartida, levante las persianas de día, para aprovechar tanto el calor como la luz solar.
- Evite la entrada de corrientes de aire por las holguras o ranuras en puertas y ventanas.

Esperando que la información facilitada sea de su interés.

Atentamente