

Boletín Oficial



**DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES**



INTERFICO
INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES
- Administraciones de Fincas, Comunidades, Urbanizaciones -

Boletín Oficial INTERFICO

SUMARIO

**Actualidad Corporativa págs. 3-6**

Las derramas de una compraventa deben tenerse en cuenta a la hora de negociar el precio del inmueble

Información de Actualidad págs. 7-12

IVA Comunidades de vecinos 2024 pags.7-10

Leyes de propiedad horizontal: cambios y actualizaciones para 2024 pags.11-12

Formación Continuada págs. 13-23

Normativa de buzones en la comunidad de vecinos pags.13-15

Tarifa TUR para comunidades de propietarios pags.16-19

¿Qué subvenciones podrán solicitar las comunidades de propietarios en 2024? pags.20-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada pag.23

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada **pág.12**

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a C. Gascó Oliag, nº 10-1º-1ª, CP 46010 de Valencia. Para el caso de que quiera realizamos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódica

Edición: INTERFICO

Imprime: Gráficas Alhorí

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: V-1054-2008

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial

DE LA

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010-MADRID

Telf. Corp: 91 457 29 29

Web: www.atp-interfico.com



ACTUALIDAD

Corporativa

LAS DERRAMAS EN UNA COMPRAVENTA DEBEN TENERSE EN CUENTA A LA HORA DE NEGOCIAR EL PRECIO DEL INMUEBLE

Las derramas aprobadas por la comunidad de propietarios para hacer frente a mejoras o reparaciones en las zonas comunes del edificio pueden afectar a la compraventa de un inmueble y a su precio.



Lo normal es que se conozcan de antemano y que se negocie teniendo en cuenta su importe y si su pago supondrá un valor añadido para la vivienda, pero ¿qué ocurre con las derramas aprobadas antes de la venta que no se tuvieron en cuenta al negociar?. ¿Y con aquella

derrama aprobada después del contrato de arras?. ¿Quién paga la derrama en una venta de vivienda y qué particularidades presenta la venta de un piso con derrama pendiente?.

¿Quién paga la derrama en la compraventa de una vivienda?

Las derramas de una comunidad de propietarios sirven para arreglar desperfectos, realizar reparaciones o renovaciones, mejorar instalaciones comunes... Por eso la regla general es que las derramas las paga el propietario del inmueble.

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) nos dice, en su artículo 17.11, que "las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras." De ello se desprende que:

Si vende una vivienda integrada en un régimen de propiedad horizontal, las derramas dejarán de ser su responsabilidad en el momento en que deje de ser propietario, siendo responsable de los recibos devengados hasta el momento de la firma.

Si compra una vivienda en un régimen de propiedad horizontal, estará asumiendo el pago de las derramas aprobadas antes de la compraventa a partir de la fecha en que se convierta en propietario.

Por ejemplo, si la derrama se aprobó en diciembre, acordándose pagos mensuales a partir del 1 de enero y cada día 1 del mes durante un año, en caso de que la compraventa se formalice el 5 de mayo del mismo año, el vendedor deberá pagar los recibos de 1 de enero a 1 de mayo, mientras que los posteriores (1 de junio hasta 1 de diciembre) corresponderán al comprador.

Derrama pendiente de aprobación en el momento de la compraventa

En caso de que una derrama se encuentre pendiente de aprobación en el momento de la compraventa, lo correcto es que el vendedor informe a la parte compradora de sus posibles términos para que se tenga en cuenta de cara a la negociación de precio del inmueble: la naturaleza de la derrama, el presupuesto, el sistema de cuotas...

Una posibilidad es esperar a que se celebre la junta en la que previsiblemente se aprobaría la nueva derrama para tener la certeza de si el acuerdo sale adelante o no antes de la firma del contrato de compraventa. De esta forma, la compraventa se cerraría en un momento de mayor certidumbre.

En cualquier caso, como futuro propietario, no podrá negarse a pagar las derramas aprobadas antes de convertirte formalmente en dueño del inmueble. Le corresponderá abonar las nuevas derramas devengadas a partir de tu fecha de compra.

La derrama se aprueba después del contrato de arras

Aunque no es frecuente que ello ocurra, nos encontramos con supuestos en los que se aprueba una derrama una vez negociado el precio y antes de la firma de la compraventa.

Incluso es posible que se haya firmado un contrato de arras o un contrato privado de compraventa, se haya entregado una cantidad del precio y, en el lapso de tiempo entre las arras y la firma del contrato de compraventa ante notario, la comunidad de propietarios haya aprobado un nuevo gasto.

En este caso se aplica lo mismo que en anterior: deberá pagar, siempre a partir de la fecha en que se convierta formalmente en nuevo propietario,

las cuotas de las derramas aprobadas antes de la compraventa. También en este caso cuenta con la posibilidad de emprender acciones legales en caso de vicio oculto.

¿Se puede vender una vivienda con una derrama pendiente?

En cuanto a si es posible vender una vivienda con una derrama pendiente, la respuesta es positiva.

Simplemente se producirá un traslado de responsabilidad, de forma que el nuevo propietario se convertirá en el responsable del pago de las cuotas devengadas a partir de la fecha de compraventa, mientras que el anterior propietario responderá de las cuotas devengadas con anterioridad.

¿Es obligatorio informar sobre la existencia de derramas antes de una venta?

Sí, es obligatorio informar acerca de la existencia de derramas antes de una venta. Se trata, además, de una cuestión de transparencia y buena fe del lado de la parte vendedora.

En determinados casos, se abre la puerta a que el comprador reclame cuando desconozca la existencia de una derrama, pudiendo calificarse esta situación como vicio oculto.

La derrama como vicio oculto en la compraventa de vivienda ocurre cuando su existencia puede provocar que, de haberla conocido, no hubiéramos cerrado la operación o no hubiéramos pagado el precio acordado, sino uno inferior.

Además, debe tener en cuenta que la derrama desconocida puede considerarse vicio oculto incluso aunque el propio vendedor desconozca su existencia, aunque es raro que esto suceda: basta con que se trate de una derrama aprobada antes de la venta y que tenga cierto peso o entidad. Eso sí, cuando exista ocultación por parte del vendedor se podrá reclamar una indemnización por daños y perjuicios y te será más sencillo hacer valer sus derechos.

¿Qué ocurre si el vendedor no pagó la derrama?

En caso de que el vendedor tenga cuotas de derrama pendientes de pago, será su responsabilidad abonarlas. Por tanto, en principio, nada podrá exigir la comunidad de propietarios con respecto a las cuotas devengadas antes de convertirse en propietario.

Sin embargo, como compradores sí seremos responsables de las cuotas ordinarias o gastos generales de la comunidad de propietarios durante el año en que se produzca la compraventa, así como durante los tres años previos.

Cómo saber si una vivienda tiene derramas pendientes

Cuando cerramos una compraventa ante notario, deben exhibirse determinados documentos, y uno de ellos es el certificado de deudas con la comunidad de propietarios.

En él podremos comprobar si existen deudas pendientes en materia de cuotas ordinarias: dicha información debe aparecer en este documento de forma obligatoria, dado que, como hemos visto, al adquirir el inmueble estaremos asumiendo la responsabilidad de abonar las cuotas ordinarias pendientes durante el ejercicio correspondiente a la fecha de compraventa y los tres anteriores.

Sin embargo, no es obligatorio (aunque sí es posible) que en el certificado de deudas con la comunidad de propietarios se recojan también las cuotas extraordinarias o derramas pendientes. Esto es así porque no estaremos obligados a asumir la deuda previa por ese concepto, aunque sí nos convertiremos en responsables del pago de las futuras cuotas.

Lo mejor es disponer siempre de toda la información posible antes de cerrar la compraventa. Por eso, ante la duda, es recomendable contactar directamente con la comunidad de propietarios o administración de fincas para conocer el estado real de las deudas de todo tipo, así como la existencia de posibles derramas que te afecten a partir de la fecha de compra.

Cómo reclamar si la vivienda tiene derramas pendientes

En caso de que existiera una derrama aprobada antes de la firma del contrato de arras o de contrato privado de compraventa y no se hubiera informado a la parte compradora de su existencia, ésta estaría en su derecho de negarse a cerrar la operación. Si la compraventa llega a formalizarse y nos encontramos ante un vicio oculto, existen dos opciones para reclamar:

Desistir del contrato: Esta opción te permitirá recuperar el dinero ya abonado y, en caso de que el vendedor conociera la derrama, reclamar daños y perjuicios

Reducir el precio de compraventa teniendo en cuenta el vicio oculto, sin derecho a indemnización complementaria.

Tal y como hemos visto, se puede reclamar por vicio oculto independientemente de que el propietario conociera o no la derrama: basta con que su entidad sea suficiente (especialmente por su cuantía) y con que se aprobara en un momento previo a la firma de la compraventa.

En caso de ocultación por la parte vendedora, lo tendrá más fácil para hacer valer sus derechos, pudiendo acceder, además, a una indemnización por daños y perjuicios.



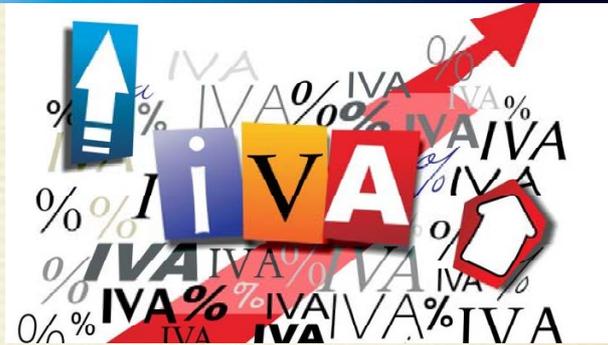
Información de Actualidad



IVA COMUNIDADES DE VECINOS EN 2024

El periodo atípico e impactante a todos los niveles de la pandemia propició un paquete de medidas económicas y tributarias por parte del Gobierno para ayudar a

individuos, trabajadores autónomos, empresas, y también comunidades, a sobrellevar las dificultades derivadas de las restricciones. Algunas todavía duran hasta hoy, aunque se van levantando paulatinamente. De las primeras medidas que se tomaron, fue reducir el IVA de productos y servicios básicos. Un IVA súper reducido (del 21% al 4%). El IVA para las comunidades de vecinos también se redujo y supuso un ahorro general para propietarios e inquilinos.



En el ejercicio 2024, la normalidad tributaria en las comunidades de propietarios es una realidad. ¿Qué significa? Básicamente que la ley vigente estipula el IVA a pagar por las comunidades en todas sus operaciones en el 21%, a excepción de las obras de rehabilitación cuando el material utilizado para la ejecución de los trabajos no exceda del 40% del presupuesto final, que entonces se aplicará un IVA reducido del 10%.



IVA Comunidades de vecinos durante la pandemia

Si ha habido un periodo en el que el Impuesto sobre el Valor Añadido ha llegado incluso a asfixiar a usuarios/as, autónomos/as y pequeñas empresas, han sido los años de la pandemia. Un impuesto que grava el consumo como es el IVA, directamente ralentizó el consumo durante los meses de confinamiento y restricciones hasta el punto de que el Gobierno tuvo que aplicar medidas extraordinarias para evitar el colapso de producción a nivel nacional.

Y las comunidades de propietarios, divisible en sus correspondientes propietarios e inquilinos, no estuvieron exentas en absoluto de la “asfixia” financiera en algunos momentos álgidos de las restricciones y recesión económica global. Facturas de gastos de consumo generales, facturas de reparaciones, obras o rehabilitaciones, pagos a proveedores de servicios... Muchos frentes que no todas las fincas han podido solventar sin impagos ni conflictos internos. El IVA a las comunidades ha influido en tal situación.

Estos son los **beneficios fiscales y tributarios** más importantes de los que se han beneficiado las comunidades de propietarios en España durante la pandemia:

Reducción del IVA a pagar en facturas como la electricidad, gas o agua. El IVA aplicable a las facturas de electricidad, gas o agua para las comunidades de propietarios se redujo del 21% al 10% entre el 1 de abril de 2020 y el 31 de diciembre de 2021. Esta reducción se aplicó a las facturas emitidas por los suministros de electricidad, gas o agua que se consumieran en el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2020 y el 31 de diciembre de 2021.

Deducción en el Impuesto sobre Sociedades para las empresas que realizaron obras de mejora de la eficiencia energética en comunidades de propietarios. Esta deducción se aplicó a las obras que se realicen entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2023. Las empresas que ejecutaron obras de mejora de la eficiencia energética en comunidades de propietarios pudieron deducirse hasta el 40% de los costes de estas obras en el Impuesto sobre Sociedades.

Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para las donaciones de materiales para la realización de obras de mejora de la eficiencia energética en comunidades de propietarios. Las donaciones de materiales para la realización de obras de mejora de la eficiencia energética en comunidades de propietarios estarán exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Esta exención se aplica a las donaciones realizadas entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2023.

Escenario en 2024: IVA Comunidades

Actualmente, en estos inicios del año 2024, los beneficios que acabamos de enumerar que vinieron de la mano de las ayudas por la crisis sanitaria, ya no están vigentes.

El IVA comunidades a pagar es igual que para el resto de ciudadanos: el 21%. Eso sí, la ley impone a las Comunidades de Propietarios el IVA reducido del 10% para obras de rehabilitación, reparación o renovación (se incluyen servicios de fontanería, instalaciones, albañilería, etc.) siempre y cuando el material utilizado para dicha obra no exceda del 40% del total del coste de la obra. También es obligatorio que la construcción de la vivienda en la que van a tener lugar las obras, tenga más de 2 años de antigüedad. Para todas las demás operaciones, se les aplicará el IVA general del 21%.

Recordamos que el IVA comunidades a pagar por arrendamientos de viviendas propias de la finca (casa portería u otros inmuebles que se alquilen a terceros) es 0, al estar exentos de IVA estos arrendamientos propiedad de la comunidad.

Beneficios fiscales a propietarios (no comunidades)

La nueva Ley de Vivienda ofrece incentivos fiscales en el IRPF a los propietarios que disponen de una vivienda o varias en el régimen de alquiler, siempre y cuando estén en las denominadas zonas tensionadas (áreas con insuficiencia de viviendas para sus habitantes). Hasta el 90%, según los casos, en las deducciones fiscales por esos ingresos provenientes de arrendamientos inmobiliarios.



Nada por tanto de reducción del IVA comunidades en las fincas en este nuevo año 2024.

Ejemplo de gasto con IVA en la comunidad

Un gasto comercial común en las comunidades es el servicio de mantenimiento de los ascensores. Ponemos cifras (ficticias) para ejemplificarlo:

Servicio: Mantenimiento instalación ascensores (revisión, limpieza mensual, reparación averías, sustitución piezas desgastadas, servicio de emergencia 24h)

Gasto: 1.000 €
IVA Comunidades: 21%
Total: 1.210 €

Otro ejemplo diferente:

Servicio: Reforma fachada
Gasto total: 10.000 €
Coste de los materiales: 3.000 € (30%)
Coste de la mano de obra: 7.000 € (70%)
IVA Comunidades: 10%

este caso también se podría pagar otro impuesto, como es el que grava sobre las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), que es un tributo municipal que se aplica cuando la obra requiere falta licencia municipal, comunicación o declaración responsable.

Conclusiones

Queda claro entonces qué IVA comunidades repercute en las fincas dependiendo de la acometida que haya que afrontar. No hay muchos cambios en este nuevo año 2024. La única rebaja actual se produce en obras cuando el coste del material no supera el 40% del presupuesto, que se paga un 10% de IVA; en el resto de casos, normalmente al 21%.

Las comunidades deben repercutir los pagos del IVA trimestralmente a través de la cumplimentación y presentación del modelo 303.



Leyes de propiedad horizontal: Cambios y actualizaciones para 2024

En 2024, los cambios legislativos en las leyes de propiedad horizontal han introducido nuevas dinámicas en la gestión de comunidades de propietarios. Estos cambios reflejan una evolución en el sector inmobiliario y buscan adaptarse a las nuevas realidades y desafíos.

A continuación, destacamos las principales actualizaciones y cómo afectan a propietarios, inquilinos y profesionales de la administración y gestión de fincas.

Actualizaciones en la Legislación de Propiedad Horizontal:

Este año, las leyes de propiedad horizontal han sufrido modificaciones significativas. Estos cambios se centran en mejorar la convivencia en comunidades, aumentar la eficiencia energética de los edificios y facilitar la gestión de gastos comunes. Es crucial que los administradores de fincas y los propietarios estén al corriente de estas modificaciones para asegurar el cumplimiento y optimizar la gestión de sus propiedades.

Fomento de la Eficiencia Energética:

Una de las actualizaciones legislativas más destacadas es el enfoque en la sostenibilidad y eficiencia energética. Las nuevas regulaciones incentivan la realización de mejoras en los edificios para reducir el consumo de energía y promover prácticas sostenibles. Esto incluye subvenciones y programas de ayuda para la instalación de sistemas de energía renovable y mejoras en el aislamiento de los edificios.

Regulaciones para Alquileres a Corto Plazo:

Con el auge de las plataformas de alquiler vacacional, las leyes se han actualizado para regular mejor estos alquileres. Esto incluye restricciones en ciertas zonas y la necesidad de obtener permisos especiales. Los propietarios que deseen alquilar sus propiedades a corto plazo deben estar al tanto de estas nuevas regulaciones para evitar sanciones.

Mejoras en la Gestión de Gastos Comunes:

Otra actualización importante es la gestión y distribución de gastos comunes. Las nuevas leyes buscan hacer este proceso más transparente y justo, con un enfoque en la eficiencia en el uso de los recursos comunitarios. Esto es especialmente relevante en lo que respecta a los gastos de mantenimiento y reparación de áreas comunes.

Nuevas Normativas sobre Ruidos y Convivencia:

Para mejorar la convivencia en comunidades de propietarios, se han introducido normativas más estrictas en cuanto a ruidos y otras molestias. Esto incluye horarios específicos para actividades ruidosas y sanciones por incumplimientos reiterados, buscando así proteger el bienestar y la tranquilidad de todos los residentes.

Adaptaciones para Personas con Discapacidad:

Las leyes actualizadas ponen un énfasis renovado en la accesibilidad. Las comunidades de propietarios deben garantizar que las áreas comunes sean accesibles para personas con discapacidad, lo que puede implicar la realización de obras o modificaciones en las infraestructuras existentes.

Aumento en la Protección de Datos:

Con la creciente digitalización de la gestión de fincas, la protección de datos personales es más importante que nunca. Las nuevas leyes refuerzan la seguridad y privacidad de los datos de los propietarios e inquilinos, imponiendo requisitos más estrictos en cuanto a su recolección, uso y almacenamiento.

Implicaciones para los Administradores de Fincas:

Para los administradores de fincas, estas actualizaciones legislativas requieren una adaptación continua y una formación constante. Es esencial mantenerse actualizado para asegurar una gestión eficiente y conforme a la ley, lo que a su vez contribuye a una mejor calidad de vida en las comunidades de propietarios.

En conclusión, los cambios en las leyes de propiedad horizontal para 2024 representan importantes desafíos y oportunidades. Una comprensión profunda de estas actualizaciones es esencial para cualquier persona involucrada en la administración de fincas, asegurando que la gestión de las propiedades se realice de manera efectiva, eficiente y conforme a las nuevas normativas.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

- 1.- b**
- 2.- c**
- 3.- a**

FORMACIÓN CONTINUADA DEL

- INTERFICO -

- INTERVENTOR DE FINCAS Y COMUNIDADES -

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, COMUNIDADES, URBANIZACIONES -

NORMATIVA DE BUZONES EN LA COMUNIDAD DE VECINOS

Una de las áreas comunes que en ocasiones genera controversias (pocas, eso sí) entre vecinos es la de los buzones. Muchas personas se preguntan si existe una normativa de buzones en la comunidad de vecinos, porque nadie les ha dicho nada al respecto y no saber bien cómo funciona. ¿Tienen que estar obligatoriamente a la entrada del edificio? ¿Se tienen que especificar sí o sí los datos de las personas que viven o sólo del propietario/a o inquilino/a?.

NORMATIVA BUZONES COMUNIDAD VECINOS

La principal normativa referente a los buzones de la comunidad es de índole europea.

El antecedente es la ley 24/1998 del Servicio Postal, que un año más tarde se consolidó en un reglamento obligatorio, el Real Decreto 1829/1999, donde se especifica el uso y tratamiento de los buzones en las comunidades de propietarios.



La norma sigue unas directrices específicas a nivel europeo que es la normativa UNE-EN 13724 del 30 de mayo del 2003. Tal reglamentación se publicó en el BOE y por consiguiente se convirtió en el único referente normativo referente a los buzones en el sector.

La normativa específica cómo deben ser los buzones, qué medidas tienen que tener, los requisitos en forma y diseño, materia de confidencialidad, resistencia a la corrosión, resistencia a la penetración del agua, seguridad ante el robo y la colocación de los buzones.

Añadir que los buzones son elementos privativos. Es decir, no pertenecen a la comunidad, pero son privativos y tienen que tener las mismas características.

En cuanto a otras normativas de buzones en la comunidad de vecinos que tenemos en España dentro del marco de la Propiedad Horizontal, hay menciones por supuesto en ellas. Por ejemplo:

Ley de Propiedad Horizontal (LPH): Aunque no dedica un apartado específico a los buzones, la LPH sí establece que las instalaciones comunes, como los buzones, deben ser objeto de mantenimiento y conservación.

Normativa municipal: Algunos ayuntamientos también pueden tener normativa específica sobre los buzones, como la ubicación, las dimensiones o los materiales.

ASPECTOS CONCRETOS NORMATIVA BUZONES COMUNIDAD DE VECINOS

Entramos algo más en detalle sobre algunos de los aspectos más importantes de la normativa sobre buzones en comunidades de vecinos:

Ubicación

Los buzones deben estar ubicados en un lugar accesible y visible para todos los propietarios.

La ubicación no debe dificultar el acceso a otros elementos comunes, como las puertas o las escaleras.

Dimensiones

Los buzones deben tener un tamaño suficiente para que puedan caber cartas y paquetes de tamaño estándar.

Las dimensiones mínimas recomendadas son de 324 x 229 x 40 mm (alto, ancho, fondo).

Materiales

Los buzones deben ser de un material resistente a la intemperie y a los golpes.

Los materiales más comunes son el metal, el plástico y la madera.

Mantenimiento

La comunidad de propietarios es responsable del mantenimiento y la reparación de los buzones.

Esto incluye la limpieza, la sustitución de las cerraduras y la reparación de cualquier daño.

NORMATIVA BUZONES INDIVIDUALES EN LA COMUNIDAD

Normativa específica para buzones individuales

Si un propietario desea instalar un buzón individual en su puerta, deberá solicitar autorización a la comunidad de propietarios.

La comunidad de propietarios puede denegar la autorización si el buzón no cumple con la normativa o si afecta a la estética del edificio.

Prácticas recomendadas relativa a los buzones

Además de la normativa, también hay algunas buenas prácticas que se recomienda seguir en relación con los buzones:

Identificar los buzones: Cada buzón debe estar claramente identificado con el nombre del propietario.

Mantener los buzones cerrados: Los buzones deben estar siempre cerrados para evitar que se pierda o se deteriore la correspondencia.

No depositar objetos voluminosos: No se deben depositar en los buzones objetos voluminosos que puedan dañarlos o dificultar la entrega de la correspondencia.

Respetar el espacio de los demás: No se debe colocar publicidad o cualquier otro objeto en los buzones de los demás propietarios.



TARIFA TUR PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La tarifa TUR para comunidades de propietarios surgió para ser aplicada a hogares y pequeños negocios con el fin de garantizar que los consumidores tuvieran acceso a un suministro eléctrico básico a precios regulados.

Conociendo la volatilidad del contexto eléctrico nacional y europeo, contar con un precio regulado por kilovatio hora (kWh) y diferentes tramos horarios y periodos de facturación, pareció una buena opción para los vecinos de las fincas.

Pero para tener acceso a la tarifa TUR, las comunidades de propietarios deben cumplir con ciertos criterios establecidos por las autoridades energéticas. La principal, que se debían comprometer a instalar contadores individuales antes del 31 de octubre de 2023.

CONCEPTO DE TARIFA TUR

La aplicación de la tarifa TUR comunidades tiene limitaciones en función del tipo de consumo y la potencia contratadas, y es revisada y actualizada cada 3 meses (su precio se publica en el BOE). Toda comunidad y sus propietarios deben estar al tanto de estos cambios para tomar la mejor decisión en torno a su gasto energético y económico.

		Tarifa	
		Fijo (€/Cliente)/mes	Variable cent/kWh
TUR.1	Consumo inferior o igual a 5.000 kWh/año.	3,85	5,106216
TUR.2	Consumo superior a 5.000 kWh/año e inferior o igual a 15.000 a kWh/año.	7,12	4,810889
TUR.3	Consumo superior a 15.000 kWh/año e inferior o igual a 50.000 a kWh/año.	14,92	4,540687

Esta tarifa TUR para comunidades supone una tarifa de gas fijada previamente en el mercado regulado de gas, por el Gobierno, no por el mercado libre. Una gran diferencia a favor del gasto económico de los propietarios. ¿Por qué? Pues porque es una tarifa a la que no se le incluye el margen de comercialización que caracteriza al mercado libre.

Se compone de término fijo, variable, impuesto de hidrocarburos, alquiler del contador y el IVA.

Existen 3 tipos dependiendo del consumo de kilovatios de cada vivienda:

TUR 1: Inferior a 5.000 kWh/año

TUR 2: Entre 5.000 y 15.000 kWh/año

TUR 3: Entre 15.000 y 50.000 kWh/año

Esta última es la habitual de las comunidades con calefacción centralizada.

ANTECEDENTES

España, con cerca de 2 millones de instalaciones de calefacción centralizada, tenía el reto de ayudar a miles y miles de familias ante la emergencia energética que con la guerra de Ucrania se agudizó. Todos estos hogares con este tipo de sistema de calefacción, no podían acogerse a la tarifa TUR debido a su gran demanda de energía.

Para paliar tal desventaja, en octubre del 2022 se aprobó el Real Decreto Ley que venía a ampliar la protección de los consumidores ante la crisis energética mencionada. Ahora sí, estas comunidades con calefacción central podían acogerse a esta tarifa TUR para comunidades.

REQUISITOS A CUMPLIR POR LAS COMUNIDADES PARA ACOGERSE A LA TARIFA TUR

Además de la obligatoriedad de instalar contadores individuales antes del 31 de octubre (ampliación de la fecha inicial de 30 de septiembre).

Los otros dos requisitos que las comunidades de vecinos interesados en acogerse a la tarifa debían cumplir eran;

Estar al corriente de pago con su comercializadora actual.

Haber superado una inspección de eficiencia energética.

CONSUMO ANUAL DE GAS MAYOR A 50.000 KWH.

Dadas las dificultades técnicas y administrativas en la ejecución de las nuevas instalaciones en muchas comunidades, la Orden TED/1072/2023, de 26 de septiembre ampliaba hasta el 15 de noviembre el plazo para enviar alegaciones para justificar la no instalación de los contadores individuales. Si todo está correcto, se da de margen hasta el 30 de septiembre de 2024 para que las comunidades afectadas envíen el certificado de instalación.

No cumplir con este requisito en forma y fecha supondrá un recargo del 25% con retroactividad sobre toda la energía facturada desde el alta en la tarifa TUR comunidades. Es decir, las comunidades que así lo voten podrán contratar esta tarifa TUR, siempre, a pesar de no haber puesto los repartidores individuales, pero ya abonando ese plus del 25% del consumo realizado, además de la penalización del 25% sobre la totalidad del consumo de gas realizado desde que empezó a ser suministrado con la TUR.

Eso sí, si la administración de la finca presenta la declaración responsable, repetimos, la posible penalización económica se retrasará hasta el 30 de septiembre de 2024. Tenedlo en cuenta.

PRECIO TARIFA TUR PARA COMUNIDADES

Para entender el precio que se cobra dentro de una tarita TUR comunidades, atender a los tramos según el consumo de los que se compone:

Tramo económico: Se aplica sobre el consumo medio de la comunidad en los 5 últimos años (o el periodo disponible en las instalaciones nuevas). Tales datos serán facilitados por la distribuidora energética.

Tramo más caro: Aumento del coste de un 25%. Se aplica sobre el consumo que supere ese consumo medio antes mencionado.

Lo que se busca con esta fórmula es, ni más ni menos, que promulgar la eficiencia individual y colectiva de la comunidad. Ahorro económico, energético y, por tanto, medio ambiental.

Se debe tener en cuenta que para calcular la tarifa TUR para comunidades, se ha de combinar el precio de mercado en un 30% y el coste asociado a los hogares con TUR en un 70%, en lo que respecta al componente de energía. A pesar de posibles aumentos trimestrales, los precios aún se mantienen aproximadamente un 50% más bajos en comparación con las tarifas actuales ofrecidas por las compañías del mercado libre.

TARIFA TUR COMUNIDADES EN 2024

Las personas habilitadas para solicitar la tarifa TUR comunidades son el presidente de la comunidad, el administrador de fincas (a través del certificado digital de la comunidad) o un perfil autorizado de la propia empresa energética proveedora de la comunidad.

Para este nuevo año 2024, si no hay cambios (que no parece que vaya a haber), el 1 de enero ya no estará disponible la TUR para comunidades de propietarios. Mantener el contrato actual con una comercializadora regulada y no salir de nuevo al mercado libre, implicará pagar una penalización en forma de tarifa transitoria hasta no ejecutar el cambio. La urgencia del cambio al mercado libre estará determinada por la diferencia que haya entre las mejores ofertas que consigan y la tarifa transitoria que su comercializadora regulada le aplique.

INFORMACION PUNTUAL

Desde las comunidades (presidente y administrador) se debe estar en constante contacto con la comercializadora regulada para conocer las novedades del mercado respecto a los nuevos precios.

Las fechas serán fundamentales en el proceso y hay que adelantarse para conocer a la perfección la normativa y por consiguiente actuar de forma adecuada en cada caso.

CONCLUSIONES

Se acabó el ahorro económico que la tarifa TUR comunidades ha provocado a los propietarios e inquilinos durante su funcionamiento.

La medida gubernamental para frenar la subida imparable de los precios energéticos en un contexto voluble por la guerra de Ucrania llega a su fin y ahora en 2024 la vuelta a la cruda realidad va a afectar a unos 200.000 hogares en España.

¿QUÉ SUBVENCIONES PODRÁN SOLICITAR LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN 2024?

En un contexto donde la mejora continua y la adaptación a las demandas cambiantes son imperativos, las comunidades de vecinos se enfrentan a desafíos significativos en la gestión y mantenimiento de sus edificios.

En este escenario, la búsqueda de subvenciones se erige como una estrategia clave para impulsar el bienestar colectivo y la eficiencia en el uso de los recursos.



La disponibilidad de fondos destinados a la accesibilidad, eficiencia energética y rehabilitación de edificios no solo proporciona un impulso financiero, sino que también promueve prácticas sostenibles y la creación de espacios habitables más inclusivos.

Las oportunidades de subvenciones para comunidades de vecinos varían según la ubicación y las políticas gubernamentales. Estas subvenciones se centran en tres áreas principales:

1.- Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas:

- ➡ Instalación de ascensores en edificios antiguos.
- ➡ Adaptación de espacios para personas con movilidad reducida o discapacidades.
- ➡ Implementación de dispositivos de accesibilidad como rampas.

2.- Eficiencia Energética y Sostenibilidad:

- ➡ Instalación de sistemas solares y ventanas aislantes.
- ➡ Mejora de la ventilación mecánica y sistemas de monitorización de consumo de energía.
- ➡ Aislamiento térmico de fachadas y otros elementos para reducir el consumo de energía.

3.- Rehabilitación de Edificios y Fachadas:

- ➡ Mejora de la eficiencia energética con énfasis en la envolvente del edificio.
- ➡ Reducción de la demanda de energía para calefacción y refrigeración.
- ➡ Actuaciones para lograr una mayor sostenibilidad.

Subvenciones de rehabilitación para tu Comunidad de Propietarios		
	R. Integrada	R. Aislada
Tipo 1. Obras de conservación, seguridad y habitabilidad:	50% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 3.000 € por vivienda y 30.000 € por portal	40% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 2.500 € por vivienda y 25.000 € por portal
Tipo 2. Obras de mejora de la eficiencia energética	<p>Las actuaciones que alcancen o puedan alcanzar una reducción de las emisiones de CO2 superior al 30% respecto del indicador global del edificio en estado actual, consiguiendo al menos un indicador global con la letra D o superior, podrán obtener una ayuda del 40% del presupuesto protegible con un tope máximo de 50.000 euros.</p> <p>Las actuaciones que alcancen o puedan alcanzar una reducción de las emisiones globales, superior al 50% respecto del indicador global del edificio en estado actual, consiguiendo al menos un indicador global con la letra C o superior, podrán obtener una ayuda del 50 % del presupuesto protegible con un tope máximo de 65.000 euros.</p>	
Tipo 3. Obras de mejora de la accesibilidad	50% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que sea menor; 3.500 € por vivienda ó 35.000 € por portal	40% del presupuesto protegible, con un máximo calculado en función de lo que resulte menor; 3.000 € por vivienda ó 30.000 € por portal

Estas subvenciones son específicas de cada comunidad autónoma y municipio, por lo que se recomienda la asesoría de un administrador de fincas para garantizar una solicitud adecuada.

Subvenciones para Mejorar la Accesibilidad:

Dirigidas a propietarios individuales, comunidades de propietarios, sociedades cooperativas, y empresas relacionadas con la construcción.



Incluyen instalación de ascensores, dispositivos de apoyo, elementos de aviso y tecnología domótica.

Cuantías máximas establecidas, por ejemplo, 8.000 euros por vivienda en edificios colectivos.

Subvenciones para Eficiencia Energética:

Beneficiarios incluyen propietarios, comunidades de vecinos, cooperativas, y empresas constructoras.

Proyectos como instalación de placas solares, ventanas aislantes, sistemas de ventilación y puntos de recarga para coches eléctricos.



Cuantías variables, como el 40% del total de la inversión con un máximo de 8.000 euros por vivienda.

Subvenciones para Rehabilitación de Edificios:

Apuntan a mejorar la eficiencia energética, priorizando la envolvente del edificio.

Se establecen objetivos para reducir la demanda de energía y el consumo de energía primaria no renovable.

Las cuantías oscilan entre 6.300 y 18.800 euros por vivienda, dependiendo del ahorro energético alcanzado.



Requisitos para Acceder a estas Subvenciones:

Condiciones específicas, como estar finalizados antes del 2006, que al menos el 70% sea de uso residencial, y contar con el respaldo de la comunidad de propietarios.

Presentación de proyectos y acuerdos comunitarios.

Plazos para realizar mejoras y cumplir con los requisitos, generalmente entre 12 y 24 meses.

Ventajas de las Subvenciones para Comunidades de Vecinos:

Financiación y Ahorro de Costos: Facilitan proyectos que podrían ser inviables económicamente para cada propietario.

Mejora de la Calidad de Vida: Contribuyen a crear entornos más accesibles y eficientes.

Ahorro Energético: Reducción de facturas de servicios y mayor sostenibilidad.

Revalorización del Inmueble: Mejora del valor del edificio en el mercado.

Cumplimiento Normativo: Adaptación a regulaciones actuales.

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continua».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 12 de nuestro Boletín Oficial.



1.- Los buzones son elementos privativos, no pertenecen a la comunidad de propietarios pero deben tener las mismas característica. Según la normativa sobre buzones en comunidades de vecinos, estas caractrísticas se refieren a:

- a) color, identificación y capacidad.
- b) ubicación, dimensiones, materiales y mantenimiento.
- c) forma, diseño, ubicación y dimensiones.

2.- La tarifa TUR para comunidades de propietarios garantiza a los consumidores un acceso a un suministro eléctrico básico a precios regulados y tiene limitaciones en función del tipo de consumo y potencia contratados. Los requisitos que deben cumplir las comunidades de propietarios para acogerse a esta tarifa TUR son:

- a) tener un consumo inferior o igual a 5.000 Kw/año por vivienda e inferior o igual a 50.000 Kw/año por comunidad.
- b) que la comunidad disponga de calefacción centralizada en todas las viviendas, contadores individuales y certificado de instalación.
- c) instalar contadores individuales, estar al corriente de pago con su comercializadora y haber superado una inspección de eficiencia energética.

3.- Las comunidades de propietarios pueden solicitar una serie de subvenciones en este ejercicio 2024, entre ellas las dirigidas a mejorar la accesibilidad, éstas subvenciones comprenden :

- a) instalación de ascensores, dispositivos de apoyo, elementos de aviso y tecnología domótica.
- b) instalación de placas solares, ventanas aislantes, sistemas de ventilación y puntos de recarga de coches eléctricos.
- c) aislamiento térmico de fachadas y reducción del consumo de energía.



AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

DE

INTERVENTORES DE FINCAS Y COMUNIDADES

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010-MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: interfico-admsfcas@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-interfico.com

