

---

# EL USO EFICIENTE Y EL AHORRO DE ENERGÍA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (PROPIOS,ARTICULOS)

22, julio



El acuerdo alcanzado en Bruselas por la Unión Europea el 21 de julio, ayudará a muchos sectores a salir de la crisis, la construcción a través de la rehabilitación será uno de ellos y las Comunidades de Propietarios pueden ser grandes beneficiarias. El [Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid \(CAFMadrid\)](#) y la [Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid \(Fenercom\)](#) han suscrito un [acuerdo de colaboración](#) para la realización de actuaciones conjuntas, con la finalidad de impulsar y contribuir en el desarrollo de la política energética regional en las Comunidades de Propietarios, así como de concienciar a los propietarios de viviendas sobre la aplicación de medidas para el ahorro y el uso eficiente de la energía en sus edificios residenciales. Con este convenio, que establece un marco de cooperación mutua, ambas entidades tienen como objetivo tanto promover la implantación y adecuado mantenimiento de instalaciones de aprovechamiento de energías renovables ubicadas en los edificios, como informar a sus propietarios sobre los posibles programas de ayuda disponibles que aporten medidas de apoyo económico para llevar a cabo estas actuaciones.

Debemos tener en cuenta que iniciativas como la mejora de la envolvente, la sustitución de sistemas centrales de calefacción y agua caliente por otros energéticamente más eficientes, la instalación de sistemas de contaje de energía, el aumento de la eficiencia energética de los motores de los ascensores, la reforma de la iluminación de las zonas comunes, el aprovechamiento de la energía solar o la instalación de [puntos de recarga](#) en las plazas de garaje, entre otras, son actuaciones que supondrán a las Comunidades de Propietarios un gran ahorro económico en sus facturas energéticas y una reducción en la emisión de gases de efecto invernadero del edificio, los máximos responsables del cambio climático que afecta a nuestra calidad de vida.

Por estos motivos, apostar por la inversión en la rehabilitación de un edificio en busca de la **eficiencia energética** se convierte en una de las mejores decisiones que una Comunidad de Propietarios puede realizar, ya

---

que no solo se verá reflejado en un gran ahorro de capital y en la disminución de la huella ecológica provocada por el inmueble, sino que además repercutirá en otras cuestiones como la revalorización de sus viviendas o en la mejora de la seguridad en el edificio.

### *¿Qué es la eficiencia energética?*

La **eficiencia energética** se puede definir como la optimización del consumo energético para unas determinadas condiciones de confort y niveles de servicio adecuados. Su aplicación práctica pasa por la implementación de medidas que minimizan las pérdidas de energía, consiguiendo ahorros y ajustando el consumo energético a las necesidades reales del usuario. Según la [Agencia Internacional de Energía](#), la implantación de medidas de eficiencia energética en edificios, procesos industriales y transporte podría reducir las necesidades de energía del mundo en 2050 en un tercio, y ayudar a controlar las emisiones globales de gases de efecto invernadero.

En nuestro país, el 72% del total de los edificios existentes se construyeron entre los años 1960 y 1980, y su gasto en energía supone más del 15% del total nacional, tan sólo por detrás del transporte y la industria. Para lograr revertir esta situación, favorecer la economía familiar y disminuir la huella ecológica de los edificios, tanto la de carbono como la hídrica, existen numerosas medidas que las Comunidades de Propietarios pueden aplicar de una manera sencilla y que les supondrán un **ahorro significativo** en la factura energética. Debemos ser conscientes de que las facturas de calefacción y agua caliente comunitarias suelen suponer el 60 % de los gastos totales del edificio, por lo que todas las medidas que mejoren la eficiencia energética de ambos sistemas repercutirá directamente en el bolsillo de los propietarios.

### *¿Qué medidas puede adoptar una Comunidad de Propietarios para ser más eficiente energéticamente?*

Sin duda el primer paso es **concienciar a sus ocupantes** de que la manera en la que utilizan día a día las instalaciones comunes tiene una repercusión directa sobre el gasto energético del edificio. Adoptando sencillos gestos como evitar el uso abusivo del ascensor o apagar las luces cuando no son necesarias, se podrá conseguir un **ahorro de energía y dinero**, sin coste alguno. Pero para lograr optimizar considerablemente el consumo de energía en una comunidad, será recomendable a continuación encargar a un especialista una auditoría energética, mediante la cual se realizará un estudio completo del edificio y de sus instalaciones para poder conocer objetivamente la energía consumida y saber qué medidas se pueden implantar para lograr un óptimo ahorro energético, como pueden ser:

- Sectorizar la iluminación en las zonas comunes como el portal, los rellanos y el garaje, instalar temporizadores y sustituir las lámparas convencionales por iluminación LED. Todas estas actuaciones pueden lograr ahorros de hasta el 80% del consumo.
- La **instalación de contadores individuales** para medir los consumos energéticos de calefacción y agua puede llegar a suponer ahorros del 30%, según los datos del [Instituto para la Diversificación y ahorro de la Energía \(IDAE\)](#), ya que de esta forma los vecinos tienen más cuidado en el despilfarro energético.

---

Actualmente, para las nuevas construcciones ya es **obligatorio** la instalación de este tipo de contadores individuales.

- Renovar la antigua caldera central de gasóleo o carbón por una de condensación, de baja temperatura con gas natural o de biomasa, se pueden alcanzar ahorros de un 40%.
- Ya que gran parte del calor que produce la calefacción se suele escapar por la fachada, **rehabilitarla añadiéndole aislamiento** con planchas o paneles por el exterior, puede suponer un ahorro del 50% en el gasto energético del edificio. Otro sistema idóneo es crear una cámara de aire que actúe como acumulador de calor, evitando así fugas al exterior.
- Sustituir los antiguos ascensores por unos más eficientes o colocar un **mecanismo de maniobra selectiva** para evitar los viajes vacíos y detectores de presencia en la cabina para que esté iluminada únicamente cuando esté en uso.
- La colocación de **placas fotovoltaicas o termo-solares en la azotea** o cubierta del edificio puede cubrir la demanda de entre el 50% y el 70% del agua caliente del edificio. Además, la energía sobrante puede ser destinada a la iluminación, lo que conllevará un ahorro extra.

Por otra parte, si se llevan a cabo este tipo de medidas antes de solicitar un [certificado energético conjunto para una Comunidad de Propietarios](#), se logrará obtener una mejor calificación y un beneficio para todos los propietarios

### *¿Qué es un certificado energético?*

Un **certificado energético** es un documento oficial redactado por un técnico competente (arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, ingeniero técnico) que incluye información objetiva sobre las características energéticas de un inmueble, y que **refleja el gasto energético de la construcción** como son los consumos de agua, electricidad o gas. Su sistema de evaluación establece siete niveles de certificados en función de las emisiones de dióxido de carbono y del consumo de energía del edificio. Conforme a la normativa nacional, se parte de la G (la menos eficiente) a la A (la más eficiente).

Conviene subrayar que es una exigencia derivada de la [Directiva 2002/91/CE](#), por la que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios, y que según el [Real Decreto 235/2013](#) **es obligatoria la emisión de estos certificados de eficiencia energética para la compraventa y**

---

**alquiler de viviendas y edificios**, tanto nuevos como ya construidos.

Aunque en el caso de las Comunidades de Propietarios no están obligadas a poseer un certificado de eficiencia energética general para todo el edificio y sus viviendas, es altamente recomendable su realización, ya que formará parte del [Informe de Evaluación del Edificio \(IEE\)](#), que sustituye al antiguo ITE (Informe Técnico del Edificio). Además debemos tener en cuenta que un certificado conjunto para la comunidad tiene un ahorro estimado de entre 8 y 10 veces el coste de ser realizado independientemente por cada vecino, y las tasas de registro en la comunidad autónoma también son mucho más económicas.

*¿Hay programas de ayuda disponibles para la rehabilitación energética de Comunidades de Propietarios?*

En este momento ya están activos paquetes de ayudas a los que pueden optar las Comunidades de Propietarios como por ejemplo el [Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas](#) del [Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana](#), pero el Gobierno está a punto de aprobar un **nuevo plan de rehabilitación energética de edificios** al cual se destinarán 300 millones de euros, un 50% más que al plan anterior. La cuantía de sus ayudas cubrirán el 15%, para proyectos modestos, como un perfeccionamiento de la iluminación, el 30% por la mejora integral del aislamiento térmico de una vivienda o un edificio, o el 50% si se combinan varios programas: iluminación, aislamiento e instalaciones eléctricas renovables, por ejemplo. Incluso en casos donde haya actuaciones integradas y además se aplique el criterio social estas ayudas podrían llegar al 65% del coste de las obras y los gastos profesionales. Una vez que este plan estatal se apruebe durante el verano serán las autonomías las que convoquen las ayudas en cada territorio correspondiente. El Ayuntamiento de Madrid firmó el pasado 10 de julio un acuerdo con el ICO y varias entidades financieras para impulsar la rehabilitación. Ante la posibilidad de que las entidades financieras tengan la tentación de subordinar la concesión de financiación a la contratación de los seguros con las mismas, reiteramos la total prohibición de esta práctica. Si algún Administrador de Fincas o Comunidad de Propietarios recibe sugerencia, recomendación u obligación en tal sentido **disponemos de un canal de denuncias ante la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones y el Banco de España**.

*¿Qué debe tener en cuenta una Comunidad de Propietarios a la hora de realizar una obra de rehabilitación energética?*

Si una Comunidad de Propietarios tiene planeado realizar cualquier obra, reforma o rehabilitación destinada a la optimización energética de su edificio deberá tener previamente en cuenta que, como establece el Artículo 9 de la [Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación \(LOE\)](#), “*será considerado promotor cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título*”. Ello significa que, en el caso de realizar cualquier tipo de obra en el inmueble **la Comunidad se convierte automáticamente en promotora** de la misma. Su representación recaerá en la figura del Presidente de la Comunidad, aunque la responsabilidad se extenderá a los propietarios.

Por este motivo desde la [Correduría de Seguros José Silva](#), experta en [seguros de comunidades de propietarios](#), ofrecemos un [Seguro Todo Riesgo Rehabilitación](#), específicamente diseñado para prestar cobertura frente a la amplia variedad de riesgos que pueden afectar a la ejecución de una obra o reforma en una Comunidad de Propietarios, que la protegerá frente a las consecuencias económicas de los daños materiales imprevistos que

---

puedan surgir durante su ejecución, y durante el periodo de mantenimiento.

No lo dudéis, contactad con [nosotros](#) y comprobaréis que además de ofrecer os la póliza idónea para la realización de obras y reformas en vuestro edificio, recibiréis **una inmejorable atención, llevada a cabo por un excelente equipo de profesionales** que resolverá todas vuestras dudas y estará a vuestra entera disposición cuando lo necesitéis.

¿Consideras que tu Comunidad de Propietarios es energéticamente eficiente?

Danos tu opinión, nos interesa tu caso. Ponte en contacto con nosotros dejándonos a continuación un comentario, escríbenos a nuestra dirección de correo [josilva@josilva.com](mailto:josilva@josilva.com) o llámanos al teléfono **915353009**. Estamos para ayudarte.

## Comentarios