



Peldaño a peldaño

Vamos a reducir los gastos que compartimos los vecinos de escalera. El ahorro será más evidente cuantos más servicios tengamos.

Los gastos de una comunidad de propietarios son proporcionales a su tamaño y servicios contratados. Pero incluso en las más pequeñas, que solo tienen gastos de luz, es posible ahorrar cambiando las bombillas por unas LED.

La calefacción central es la partida que más dinero se lleva en una comunidad, aunque como gasto común tiene los días contados. Si usted se encuentra entre los 1,7 millones de hogares que se calientan con calefacción central, debe saber que próximamente (la

normativa fija la fecha tope en diciembre de 2016) cada vecino pagará acorde a su consumo. Para ello su edificio tiene que preparar un sistema de individualización de los consumos con calorímetros y válvulas termostáticas: se estima que el coste de la obra supondrá a cada vecino lo que paga ahora por un año de calefacción, coste que amortizará en unos 5 años, ya que el ahorro que conseguirá en calefacción ronda el 20%. Puede ver más detalles en nuestra revista hermana OCU-CM nº 400 (febrero 2015).

AHORRO EN COMUNIDADES PEQUEÑAS Y MEDIANAS...

Ascensor, luz, limpieza del portal y escaleras, seguro de comunidad y gastos de administrador son los gastos comunes ordinarios de una comunidad de vecinos típica. Veamos cómo se puede hacer bajar la factura de estos conceptos.



Seguro

■ ¿Por qué seguir con un seguro de comunidad caro? Nuestro último análisis publicado en DyD nº 145 (nov. 2014) muestra que una buena póliza (como la de Ocaso) puede costar hasta un 50 % menos que otras de calidad similar (como Segurcaixa).

■ Para una comunidad de 4 plantas y 20 viviendas, la prima de Ocaso cuesta 873 euros y la de Segurcaixa, 1.752 euros.



Electricidad

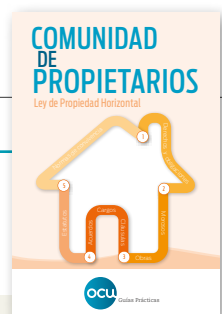
■ Dos medidas fáciles y muy efectivas: poner detectores de presencia en los descansillos y cambiar las bombillas clásicas por LED.

■ En los análisis de OCU-CM concluimos que un foco LED consume hasta 9 veces menos que un halógeno y dura encendido muchos más años.



Con esta guía sabrá moverse perfectamente en su próxima junta de propietarios.

www.ocu.org/guiaspracticas





Administrador

■ Al elegir un profesional pesan sobre todo la confianza en la persona, el valor añadido que de verdad nos aporta (por

ejemplo, se preocupa de buscar ayudas y subvenciones antes de acometer una obra importante) y, por supuesto, los honorarios que cobra: observamos grandes diferencias de precios, de hasta el 40 %.

■ En comunidades pequeñas, sin empleados, puede ser un propietario quien se ocupe de las gestiones de administración, pues si no hay que gestionar nóminas y Seguridad Social las tareas son bastante más sencillas.

■ Para un edificio de 8 plantas y 63 viviendas con ascensor y portero físico, los presupuestos de honorarios de administrador de fincas oscilan entre 315 y 600 euros mensuales, más 21 % de IVA; por tanto, entre 4.575 y 8.712 euros al año.



Limpieza

■ Los gastos de personal en comunidades pequeñas pueden suponer más de un 25 % del gasto total ordinario.

En los últimos años muchas comunidades han prescindido del portero físico a cambio de contratar con empresas proveedoras de servicios de limpieza, aunque con esta medida el ahorro de gasto ha sido más bajo de lo esperado.

■ Para una comunidad de 8 plantas y 63 vecinos, un servicio básico (dos horas diarias, más un fregado semanal y una limpieza de cristales al mes) se oferta entre 5.230 y 6.530 euros al año.

...Y EN COMUNIDADES GRANDES

Algunas comunidades tienen una estructura más compleja, que permite ofrecer a los propietarios servicios tales como calefacción central, jardín, piscina, juegos infantiles, etc.



Calefacción central

■ En los edificios con calefacción central, el coste del combustible supone cerca del 50 % de los gastos anuales.

Además, hay que sumar

los gastos de electricidad y mantenimiento de la instalación. Aunque la competencia entre suministradores no es muy grande, observamos diferencias de precio en gasóleo de hasta un 6 %.

■ Para una comunidad que gaste 50.000 euros al año en gasóleo elegir un proveedor más económico puede ahorrarle unos 3.000 euros.



Pequeñas reparaciones

■ Algunas comunidades gastan sumas elevadas cada vez que tienen que

encargar pequeñas reparaciones ordinarias. Merece la pena contar con un "manitas" o contratar con una empresa de servicios generales antes que llamar a un profesional individual para cada ocasión.

■ Negocie con su administrador profesional o contrata de limpieza un contrato de mantenimiento.



Ascensor

■ El mantenimiento de los ascensores presenta márgenes de ahorro algo superiores al 15 %. Interesa, por tanto, pedir varios

presupuestos y cambiar de proveedor si conviene. No obstante, ha de saber que no es posible hacer el cambio en cualquier momento: el plazo de duración de los contratos suele ser de unos cinco años y antes de rescindir el contrato debe darse un preaviso.

■ Si en el edificio existen varios ascensores, unificar las líneas de teléfono de urgencia supone también un ahorro.

■ Para una comunidad de 8 plantas y un ascensor para cuatro personas, el coste del mantenimiento anual básico oscila entre 1.000 y 1.230 euros.



Jardín y piscina

■ Para mantener el jardín, la piscina y otros servicios extra hay que contratar profesionales y pagar el coste de las plantas,

depuradora, agua, etc. Conviene pedir presupuesto a empresas especializadas, de servicios integrales y también a la misma empresa con la que se contrate la limpieza.

■ Para una comunidad de varios bloques, jardín de 1.500 m² y piscina de 50 m², el mantenimiento anual de la piscina ronda entre 8.950 y 9.900 euros (10 % de diferencia) y el del jardín entre 5.100 y 9.600 euros (47 %).

EXISTEN AYUDAS

Antes de hacer una obra es conveniente revisar si existe alguna ayuda o subvención autonómica. Por ejemplo, hay ayudas establecidas para la rehabilitación de edificios (en particular los construidos antes de 1981), para mejorar la eficiencia energética (hasta el 50% en Barcelona), para reparar tejados y evitar humedades (en el País Vasco), para instalar ascensores y eliminar barreras arquitectónicas... Casi siempre la autoridad que concede la ayuda exige dar la autorización antes de iniciar las obras o

después de estudiar un informe técnico previo. Consulte las ayudas vigentes en su comunidad autónoma.

También los gastos de adaptación de las antenas colectivas de la TDT cuentan con ayudas económicas siempre que la adaptación la realice un instalador registrado. El presidente u otra persona autorizada puede hacer la solicitud telemática en www.ayudas.televisiandigital.gob.es; tiene de plazo hasta el 30 de junio de 2015.