

» soluciones

CUÁNTO VALE SU CASA

● **PISO SITUADO EN LA CALLE DE MAIQUEZ DE MADRID**, junto a la plaza de Dalí. Construido en 1950, tiene 90 metros cuadrados construidos y está en una primera planta. Es exterior y tiene los techos altos y la puerta



blindada. Cuenta con cinco piezas más cocina, baño y hall. Está en buen estado. S. T.

295.000-335.000 EUROS.

● **PISO EN LA CALLE DE LEGANITOS DE MADRID**. Es exterior y tiene 80 metros cuadrados útiles de superficie, distribuidos en tres dormitorios, baño y salón. Tanto la finca como el piso están rehabilitados, aunque carece de ascensor. S. N.

DRID. Tiene una antigüedad de 16 años y una superficie de 76 metros cuadrados. Consta de salón, tres dormitorios, un cuarto de baño completo y otro con plato de ducha, cocina y plaza de garaje. Dispone de calefacción por gas natural. I. R.

215.000-255.000 EUROS.

● **PISO EN LA CALLE DE BRETON DE LOS HERREROS DE MADRID**. Está en una cuarta planta de siete. Tiene 240 metros cuadrados construidos, con tres salones, tres dormitorios, dos baños, cocina con dormitorio de servicio y baño, plaza de garaje y trasero. Edificado en los setenta, es todo exterior. Necesita una refor-



ma en profundidad. La finca tiene dos escaleras y en la principal hay una vivienda por planta. N. I.

760.000-860.000 EUROS.

● **PISO EN LA CALLE DE MARÍA SEVILLA DIAGO DE MADRID**

►► Valoración de inmuebles atendida por **Tasaciones Hipotecarias-BNP Paribas Real Estate**. Remitir consultas a propiedadesvalora@elpais.es

EL EXPERTO RESPONDE

● INMOBILIARIO

Tenemos un vecino que nos ha paralizado una obra que toca la estructura del edificio. Es un inquilino que se niega a salir del piso, aunque ganamos un juicio. Las obras están paralizadas desde hace cuatro años. ¿Se puede hacer algo? R. S. Madrid.

Dependiendo de la petición realizada al juzgado en la demanda interpuesta, será factible que se pueda obligar al inquilino a desalojar la vivienda y permitir las obras. En su defecto será necesario instar un nuevo procedimiento para que se permita la entrada y se acredite la necesidad de que la vivienda esté vacía, bajo apercibimiento de que se le hará responsable de cuantos daños y perjuicios cause el retraso en la ejecución, y sin perjuicio de la obligación de la comunidad de abonar los gastos que se le causen al inquilino por vivir temporalmente fuera de la vivienda.

● FISCAL

Compré un terreno para construir una casa en febrero de 2004. Practiqué las deducciones hasta 2008, año en el que amplí la hipoteca para construcción. Hacienda dice que como no han concluido las obras antes de febrero de 2008 me liquidan los IRPF de 2007 a 2010. Me dicen que todavía

pueden reclamar las rentas desde el 2004. ¿No están prescritas? P. F. Madrid.



No puede hablarse de prescripción respecto a las deducciones practicadas con anterioridad a ese momento, sino que la prescripción procede referirla a esa deuda tributaria que nace por el incumplimiento de unos requisitos, realizándose el cómputo de aquella de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley General Tributaria: "Desde el día en que finalice el plazo reglamentario para presentar la declaración del ejercicio en que se produce el incumplimiento". En tanto que entendemos que la deducción por adquisición de vivienda habitual es un beneficio fiscal condicionado al cumplimiento de una serie de requisitos a lo largo de un cierto periodo de tiempo, comunicamos al consultante que sí es posible la regularización pretendida.

► Consultorio atendido por **Naveros & Asociados Abogados y Datadiar**. Buzón de consultas Propiedades, EL PAÍS, C/ Miguel Yuste, 40. 28037 Madrid y consultapropiedades@elpais.es



Un repartidor de costes se puede comprar, ya instalado, por 25 euros.

Pagar solo por mi calor

Un repartidor mide el gasto de calefacción de cada vecino

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Pagar por la calefacción que cada propietario consume parece una obviedad. Pero no lo es para el millón y medio de viviendas que existen en España y que tienen un sistema de calefacción centralizado. En estas fincas no se mide el consumo de calefacción individual y los vecinos reparten sus costes en función de coeficientes poco rigurosos e injustos (metros cuadrados...).

Lo cierto es que en estos edificios, con un antigüedad que supera los 25 años, pagan lo mismo los propietarios que apenas están en casa y las personas mayores que no salen de ella.

Los repartidores de costes de calefacción son una solución para estas fincas con sistemas centralizados en los que la distribución de la calefacción se realiza por columnas. Son dispositivos de medición que se instalan en cada uno de los radiadores de la vivienda siguiendo las normas de montaje recogidas en la norma UNE EN 834, explica Ignacio Abati, presidente de la Asociación Española de Repartidores de Costes de Calefacción (AERCCA).

Es una fórmula sencilla y económica para convertir una instalación central y colectiva en calefacciones individuales. La contabilización individual de costes permite al vecino pagar solo por el calor que usa. Y, además, "se consigue un ahorro energético de hasta el 22%", según el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid. Si el sistema se complementa con la regulación mediante válvulas termostáticas el ahorro puede ser mayor.

No requiere ninguna obra. Se instalan sobre el radiador mediante tornillos de sujeción y no llevan cables. Después, la lectura del contador se realiza vía radio,

sin necesidad de que se traslade a la casa ningún operario.

Un repartidor de costes cuesta 25 euros, con la instalación incluida. Contratar a una empresa especializada que haga las liquidaciones según los consumos reales sale por unos 4 euros por unidad y año, explica Abati, que también es consejero delegado de la empresa Ista, con 50 millones de dispositivos instalados en Europa.

Existe también la posibilidad de alquilarlo (sin inversión ini-

cial) a un precio de entre 6 y 7 euros la unidad por año. Incluye el contrato de servicio.

En esta situación se encuentran, sobre todo, los edificios construidos antes del año 2007. Desde ese año, en que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios (RITE), toda nueva edificación con un sistema de calefacción centralizado tiene una distribución en anillo —existe un único punto de entrada y un único punto de salida para cada vivienda— y los consumos se contabilizan de forma individual a través de contadores de energía (o calorímetros). Estos contadores miden el caudal de agua en el retorno, las temperaturas y mediante un cabezal electrónico integra caudal y temperaturas dando como resultado la energía (medida en kWh) consumida por la vivienda.

Pero cuando se trata de columnas —habitual en edificios construidos antes de 2007— la instalación de estos contadores de energía resulta muy cara (300 euros cada aparato) y técnicamente muy ineficiente, puesto que para una correcta medición habría que instalar contadores de energía a la salida de cada radiador.

Los repartidores se utilizan desde hace más de 80 años en países europeos donde hay 30 millones de viviendas con estos aparatos. En España apenas 20.000 viviendas los tienen. Esta copa entre el 60% y el 70% del mercado. La otra empresa más activa es Honeywell y ambas fabrican sus propios dispositivos.

"Estos aparatos serán con toda probabilidad de obligado cumplimiento en España, según el borrador de la Directiva sobre Eficiencia Energética que podría obligar a instalar contadores individuales de consumo o repartidores de costes de calefacción antes del 1 de enero de 2015", según AERCCA.



La lectura se hace vía radio.

El recibo

¿Cómo es el recibo de calefacción que va a recibir cada vecino con este sistema de reparto? Tiene dos partes:

► **Término fijo:** Coste repartido entre los vecinos de los gastos fijos asociados al sistema de calefacción centralizado. Normalmente se calcula como el 30% del total de gastos de calefacción. El reparto se realiza por coeficiente.

► **Término variable:** Coste de la calefacción consumida por cada vecino, que será a su vez la suma del consumo de cada uno de los radiadores instalados en la vivienda. Así, en el recibo el vecino podrá saber lo que ha gastado en cada una de las estancias de la vivienda.