EMASESA
metropolitana

INDIVIDUALIZACIÓN DE CONTADORES

GUÍA DIDÁCTICA

¿Tiene usted contador general en su comunidad? ¿Qué es?

El sistema de abastecimiento de agua con contador general es un sistema antiguo instalado aún en muchas comunidades de nuestra ciudad. Consiste en que un solo contador abastece varias viviendas, y en numerosas ocasiones también a locales comerciales integrados en la misma comunidad.

Si bien actualmente todas las nuevas edificaciones están obligadas a instalar sistemas de abastecimiento de agua individual, con un contador que facture a cada vivienda, hoy por hoy no hay ninguna ley que obligue a adaptar todas las instalaciones generales de las viviendas que aún quedan en esta situación. No obstante cuando vea acometer obras de mejora en la instalación interior de agua de su comunidad, asegúrese que van a instalar los contadores individuales.

¿Qué ventajas tiene el cambiar a contador individual?

Al conocer a través del contador individual, el consumo de agua de su vivienda, se tiende a usar la misma de forma adecuada para tratar de disminuir el consumo. Esta disminución no solo afecta al consumo en m^3, sino también se traduce en una disminución de la factura. EMASESA factura considerando el número de habitantes.

Las principales ventajas de tener un contador individual son:

- Acceso a bonificaciones y ayudas sociales.
- Renovación de la instalación interior.
- Se minimiza el riesgo de fugas.
- Contrato individual con EMASESA.
- Mayor control del consumo.
- Adecuación a la Normativa vigente.
- Subvención de parte de la obra.
- Asesoramiento técnico y administrativo.

¿Puede decidir la comunidad cambiar su contador general por batería de contadores? ¿Cómo?

Su comunidad tiene la opción de decidir cambiar de sistema de abastecimiento de agua, de un sistema general a otro individual, acordándolo entre sus vecinos.

Como cualquier otro acuerdo de comunidad, al tratarse de una modificación del edificio, esta decisión debe ir respaldada por la conformidad de las 3/5 partes de los propietarios. En cuanto a la adopción del acuerdo en la comunidad, el art.17 de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma de 1999, queda como sigue: *" Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas: 1.- La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad. El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación..."*

¿Cómo elegir a la empresa instaladora?

Al tratarse de una instalación interior, es la comunidad la que debe elegir una empresa instaladora que le ejecute la obra, y asumir su coste.

Póngase en contacto con varias empresas instaladoras para pedirle presupuesto. Si esta tiene cualquier duda puede solicitar asesoramiento en EMASESA (sugerimos pedir referencias de estas empresas instaladoras a bloques colindantes que ya se hayan indiv dualizado, a conocidos…).

EMASESA no siendo instaladora, viene apoyando en la medida de lo posible desde hace años la individualización, ofreciendo ayudas a fondo perdido y facilidades de pago. El motivo de su impulso es, por una parte porque el cambio del sistema antiguo de abastecimiento con contador general al moderno a través de contadores individuales, permite contribuir al uso racional del agua, así como al aprovechamiento de los recursos hidricos, que no son inagotables. Además, es una respuesta a la demanda de muchos usuarios, que solicitaban poder abonar su recibo de agua, de forma independiente a su comunidad.

¿Qué se le debe exigir al instalador?

Pida al instalador que le aclare, como mínimo, los siguientes aspectos:

- ¿Dónde se emplazará la batería?
- ¿De qué material será el armario de los contadores y qué espacio ocupará?
- ¿Por dónde discurrirán los montantes (tuberías)? ¿Irán vistos o cubiertos? Si están expuestos al sol, ¿Es conveniente aislarlos?
- ¿Por dónde discurrirá el tubo de alimentación?
- ¿Incluye el presupuesto todos los revestimientos?
- ¿El presupuesto incluye un grupo de presión nuevo o es posible utilizar el que tenemos actualmente?
- ¿Cuál es el plazo previsto de duración de las obras?
- ¿Durante cuánto tiempo se mantienen los precios del presupuesto?
- ¿Qué cubre la garantía de las obras?
- ¿Incluye una toma para las necesidades de la comunidad?

La instalación tendrá una garantía de un año y el presupuesto ofrecido por la empresa instaladora no sufrirá variaciones durante la ejecución de la obra (validez de 6 meses).

EMASESA concede una serie de ayudas dependiendo de las circunstancias del inmueble. Solicite al instalador con el que contacte, que aplique esta ayuda al presupuesto que le facilite. Si este tuviera dudas de cómo hacerlo que contacte directamente con EMASESA.

La ayuda se ofrece a la comunidad y se calcula en función del número de viviendas o locales que la componen. El total se desglosa directamente del presupuesto para disminuir la cantidad a aportar por los vecinos. Del importe del presupuesto, aplicándole el total de la ayuda, resulta la cantidad a dividir entre los vecinos.

¿Cuáles son las formas de pago?

- **AL CONTADO:** En el caso de los vecinos que paguen al contado, el ingreso que tiene que realizar (obra/contratación), se hará exclusivamente en la cuenta que Emasesa tiene habilitada para tal efecto, y con un documento de pago que se le entregará. Esta cuenta tiene como función guardar en depósito el dinero integro, actuando EMASESA como garantía tanto de la comunidad como del instalador. El dinero será rembolsado al instalador una vez que las obras estén finalizadas y el representante de la comunidad firme la conformidad de la factura.

- **ENTIDAD FINANCIERA:** EMASESA tiene firmado con la entidad financiera EVO-FINANCE un convenio para la financiación de las obras de individualización. Una vez tengan seleccionado el instalador que les vaya a hacer la obra, consulte cómo acceder a ellos.

- **PRÉSTAMO SOCIAL:** Para sufragar los gastos de instalación, aquellas personas en situación de precariedad económica o emergencia social, acreditada por los servicios sociales municipales competentes, podrán solicitar en EMASESA la formalización de un préstamo social, hasta **600 €**

Si su empresa instaladora tiene alguna duda, puede solicitar asesoramiento en EMASESA en cualquier momento.

Una vez su comunidad haya decidido individualizar su contador general, con el acuerdo necesario, ¿qué pasos debe seguir?

Cuando su comunidad haya decidido individualizar con el acuerdo necesario:

- Elijan presupuesto de la empresa instaladora que le ofrezca mejor relación calidad/precio y comprobado que en su presupuesto se detallan todas las opciones elegidas, **acéptelo y conserve una copia del mismo**, como garantía.

- Elaboren acta de la reunión donde acuerden la individualización y reúna los siguientes datos:

    - Acuerdo de las 3/5 partes de la comunidad.
    - Nº de CIF de la comunidad.
    - Nombre del instalador elegido y detalle del importe total del presupuesto.
    - Nombramiento del presidente, administrador o representante de la comunidad, y su nº de DNI.
    - Datos de contacto del representante de la comunidad (teléfonos, dirección de correo electrónico…).
    - Manifestación expresa de que *"la comunidad queda enterada de que el ingreso que tenga que realizar cada vecino (obra/contratación), se harán exclusivamente en la cuenta que EMASESA tiene habilitada para tal efecto, y con el documento de pago que se le entregará"* .

- Reúnan la siguiente documentación:

    Documentación General:

    - Copia de factura de agua.
    - Copia del Acta de comunidad anteriormente mencionada.
    - Presupuesto original firmado por el presidente e Instalador.

    Documentación de cada uno de los vecinos:

    - Impreso de recogida de datos debidamente cumplimentado y firmado por el vecino.
    - Fotocopia DNI del titular del contrato.
    - Fotocopia del documento que acredite el derecho al uso de la finca (IBI, escrituras, contrato de compra-venta, contrato de alquiler…).

(CASOS PARTICULARES)

- **Vecino que se niega a acogerse a la individualización, aun habiendo acuerdo de la comunidad:** La comunidad deberá presentar un escrito firmado por el representante, declarando esta circunstancia (consultar carta modelo).

- **Vecino que no contrata:** Si hay algún piso vacío y su propietario no desea contratar, deberá presentar un escrito declarando esta circunstancia (consultar carta modelo).

- **Pisos unidos:** Si hay dos pisos unidos, y el propietario sólo desea pagar la contratación de un suministro (independientemente que tenga que hacerse cargo de dos montantes, uno para cada piso) deberá presentar un escrito declarando esta circunstancia (consultar carta modelo).

- **Vecino que no dispone de documento acreditativo del derecho al uso de la finca:** Habrá de aportar certificado de precariedad habitacional (expedido por Asuntos Sociales) y declaración jurada (consultar carta modelo).

Para otros casos consultar.

Cuando toda la documentación anterior esté recopilada, el representante que la comunidad haya nombrado, la presentará en cualquier oficina de EMASESA junto con el presupuesto firmado.

Para agilizar el proceso, es necesaria la colaboración de todos los vecinos, en la formalización de la documentación y durante la ejecución de los trabajos.

¿Qué actuaciones realiza EMASESA?

EMASESA revisará el presupuesto y por otro lado la documentación de cada vecino. Una vez conformado todo, se comunicará al representante de la comunidad que puede retirar los contratos y documentos de pago, pólizas de préstamo, y hacérselo llegar a cada vecino.

EMASESA dará conformidad para iniciar la obra cuando se le remita todos los contratos firmados, todos los justificantes de pago y pólizas de préstamo social firmadas, en su caso.

Los servicios técnicos de EMASESA realizarán visitas de inspección durante el transcurso de la obra. Una vez finalizada, comprobarán que la instalación está correcta conforme al Reglamento y Normativa vigente, y se procederá al montaje de contadores, desconectando la instalación colectiva, se desmonta el contador general. En este momento las personas que no hayan contratado se quedaran sin agua.

Una vez que el presidente o representante de la comunidad firme la factura a la empresa instaladora como que todo está conforme (correcta la instalación y montados los contadores) EMASESA autorizará el pago a la empresa instaladora.

¿Es obligatoria la unanimidad?

Actualmente, para poder adoptar el acuerdo de sustitución del contador general por batería de contadores individuales, sólo es necesario el voto favorable de las 3/5 partes de los propietarios. En cuanto a la adopción del acuerdo en la comunidad, el art.17 de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma de 1999, queda como sigue:

" Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1.- La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación..."

¿Se puede instalar solo un contador individual en una vivienda?

Para poder efectuar el cambio en el sistema de abastecimiento en la comunidad, deben estar de acuerdo, al menos, las tres quintas parte de la misma y en ningún caso se podrán mantener los dos sistemas de abastecimiento.

Los vecinos que no están de acuerdo, ¿pueden mantener el contador general? ¿Qué ocurre con su suministro?

Al sustituir el contador general por batería, éste se retira, no pudiendo mantenerse en una comunidad los dos sistemas de abastecimiento.

El presupuesto que presenta el instalador es global y, a la comunidad corresponde, decidir cómo hacer frente a la parte proporcional de obra de los vecinos que no estén de acuerdo.

Llegado el momento que el vecino que no pagó la obra quiera contratar el agua, debe pagar la parte de obra a la comunidad y si no, EMASESA no se la suministra?

Si este, finalizada la instalación, solicita a EMASESA suministro de agua para su vivienda, presentando la documentación reglamentaria y abona los derechos de contratación, ésta se lo dará.

Sin perjuicio de las acciones que la Comunidad de propietarios ejercite contra el vecino, en caso de que esta decida hacerse cargo del importe de su obra.

¿Qué ventajas tiene el contador individual en una vivienda ocupada por muchos habitantes?

Si bien se ha comprobado que el consumo de agua no está tan relacionado con el número de miembros de la unidad familiar como con el uso que de la misma se haga, EMASESA viene facturando desde hace años en función del número de habitantes, acreditados a través del certificado de empadronamiento colectivo.

¿El importe de las cuotas fijas sobre contadores individuales es superior al importe de la cota fija del contador general?

NO. La suma de los importes de las cuotas fijas en la facturas de los contratos individualizados, de cada vivienda/local, es exactamente igual al importe de la cuota fija en la factura del contrato del contador general de la Comunidad, antes de la individualización. Sólo sería superior si se contrata una toma para la comunidad, ya que sería un contrato más, a añadir a las viviendas/locales originales que antes conformaban la comunidad.

Es un edificio antiguo

Precisamente, el cambio de la instalación es especialmente ventajoso para estas edificaciones, pues dispondrán de una instalación moderna, lo que repercute en la calidad del agua, mayor control de fugas…

Vivienda alquilada

EMASESA ofrece la posibilidad de que el arrendatario sea el titular del suministro individual.

Tenemos una reunión de comunidad y quiero que asista una persona de EMASESA a informar a los vecinos

Póngase en contacto con EMASESA y notifique su interés.

¿A qué esperas para ahorrar en tu recibo del agua?

Con la INDIVIDUALIZACIÓN de CONTADORES todo son VENTAJAS

Solicítalo ya

955 010 010

contadorindividual@emasesa.com

EMASESA

metropolitana

955 010 010

también en Línea Sevilla 010

www.emasesa.com