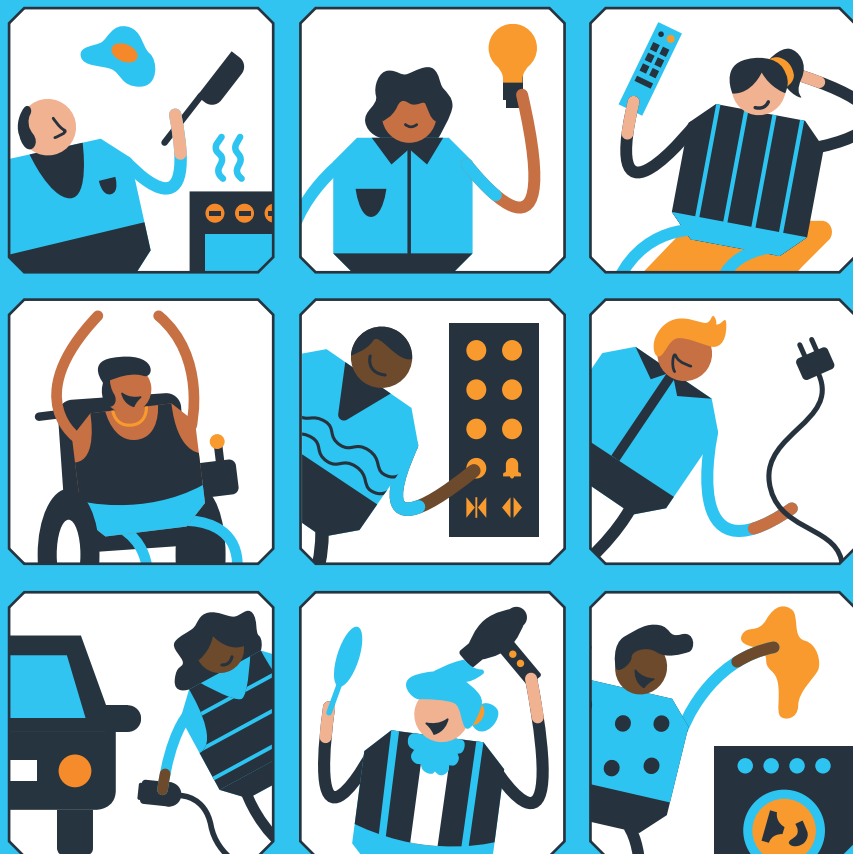




INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS COLECTIVAS

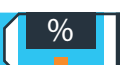
Guía para producir tu electricidad mediante energía fotovoltaica en edificios de viviendas y locales.



COMIENZA EL CAMINO PARA GENERAR TU PROPIA ENERGÍA

Esta guía te mostrará, paso a paso, cómo puedes beneficiarte de una instalación fotovoltaica en tu comunidad.

ÍNDICE

Cómo generar nuestra propia energía		2
1. Todos podemos apuntarnos		3
2. ¿Cuánto nos vamos a ahorrar?		4
3. Beneficios		4
4. Pongámonos de acuerdo		5
5. Así funciona la instalación fotovoltaica		6
6. Acuerdo de reparto de la energía generada		8
7. Poner en marcha nuestra instalación		9
8. ¿Cómo será nuestra relación con la empresa de energía?		9
9. ¿Cómo instalar puntos de recarga en un garaje comunitario?		11
10. Ayudas y subvenciones		12

CÓMO GENERAR NUESTRA PROPIA ENERGÍA

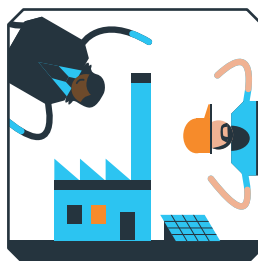
Podemos producir y consumir nuestra energía eléctrica en el hogar, en una comunidad de vecinos o en una empresa.



Hogar



Comunidad



Empresa

Los tejados y cubiertas de las viviendas nos permiten generar energía renovable para satisfacer nuestras necesidades energéticas. La forma más habitual de producir esta energía es mediante la instalación de placas solares fotovoltaicas.

Esta modalidad de producción es respetuosa con el medio ambiente y es más barata que los sistemas convencionales. Además, no hay que olvidar que la situación energética mundial hace evidente la necesidad de evolucionar hacia opciones mucho más sostenibles que las actuales.

¡Veamos qué pasos necesitamos dar para poder disponer de una instalación fotovoltaica en nuestro edificio!

¡PONGÁMONOS EN MARCHA!

1 TODOS PODEMOS APUNTARNOS

Los primeros pasos van a depender de si vivimos en una comunidad pequeña (de menos de 5 viviendas), mediana o grande (de más de 20 o 30 viviendas). Si somos pocos vecinos la consulta puede plantearse de tú a tú, pues el primer objetivo es conocer cuántas personas estarían interesadas en formar parte de la comunidad energética.



Planteamos la consulta en comunidades pequeñas, de tú a tú; y en comunidades más grandes, en una Junta.

Si se trata de una comunidad grande lo más adecuado es plantear la consulta en una Junta, añadiéndolo como un punto en el Orden del Día. Una vez identificadas aquellas personas interesadas, es el momento de contactar con algunas empresas instaladoras para pedir presupuesto. Esto lo puede hacer, bien la gestoría que lleva la Comunidad o bien un grupo de vecinos y vecinas interesadas, tal y como se suelen buscar presupuestos para cualquier otra obra o actuación que se desea realizar en el edificio.

Las empresas deberán consultar con las personas interesadas y aportar un estudio de viabilidad para conocer cuáles son las posibilidades de nuestro edificio, tales como si hay tejados o cubiertas susceptibles de albergar placas o si debemos ocupar parte de nuestra azotea, cuánto porcentaje de energía podremos generar en relación al número de consumidores interesados, etc. La propia comunidad puede entrar en el reparto, para abastecer las zonas comunes del edificio.

Una vez que disponemos de ese estudio, que deberá incluir un presupuesto, es el momento de llevar la propuesta nuevamente a una reunión de la comunidad, en este caso ya para votar si se comienza a impulsar la instalación.



En la Oficina de Transición Energética podrás consultar un directorio de empresas del sector

2 ¿CUÁNTO NOS VAMOS A AHORRAR?

Como es lógico, el precio de una instalación depende de sus características, pero hay que tener en cuenta que, en el caso de instalaciones colectivas, su coste se reparte entre varias personas, por lo que la inversión individual disminuye bastante. Debemos saber que:

- Aproximadamente, a partir del 6º año habremos recuperado el coste de inversión gracias al ahorro mensual en la factura de la luz.
- Si además tenemos en cuenta las ayudas y subvenciones disponibles, estaremos ahorrando desde el 2º o 3er año de instalación.
- La vida útil de las placas está en torno a los 25 años, por lo que estamos hablando de muchos años ahorrando en nuestra factura y generando energía limpia.
- Cada comunitario deberá aportar la parte proporcional del coste en relación a la energía que va a consumir.

Recuperaremos la inversión al 6º año, o incluso en el 2º o el 3er año si se tienen en cuenta las ayudas.



3 BENEFICIOS



Ahorro económico



Menor huella de carbono



Independencia energética



Democratización de la generación eléctrica

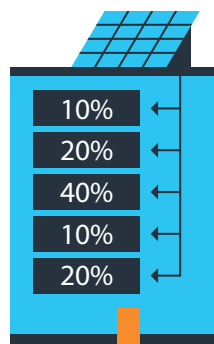
4 PONGÁMONOS DE ACUERDO

En primer lugar y con el fin de explicar a posteriori las mayorías a obtener en las juntas de las Comunidades de Propietarios, se hace necesario diferenciar los tipos de instalaciones de placas fotovoltaicas que pueden plantearse en las mismas. En este sentido, encontramos los siguientes tipos:

- **Las que cubren el consumo eléctrico del edificio** (ascensor, escaleras, garaje, zonas comunes...). En este caso, la propiedad de la instalación corresponde a la comunidad de propietarios.
- **Para las viviendas**, en donde la energía cubre el gasto que realizan las vecinas y vecinos en sus hogares. La instalación será propiedad de los vecinos que participan en ella.
- **Para las viviendas y zonas comunes**, en donde se tiene suficiente capacidad para cubrir las necesidades del edificio y distribuir energía a los hogares. La instalación de autoconsumo también será comunitaria.



En el BOE de 6 de octubre de 2021, se publicó el Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Entre su articulado, se modificó el apartado 2 del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal que modifica las mayorías a obtener en las Comunidades de Propietarios diferenciando si la instalación es destinada a uso común o si el aprovechamiento de la misma será privativo de cada vecino.



- **Para las instalaciones de uso común.** Si la instalación va a cubrir las necesidades del edificio se requiere:

El voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que representen también la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que el coste de la instalación repercutido anualmente no supere la cuantía de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. El coste se calcula una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada la financiación si la hay.

Para calcular esa mayoría, se cuentan como votos a favor los de los propietarios ausentes que, tras haber recibido la convocatoria, no han ido a la Junta, pero han sido informados después de la decisión y no se han opuesto en un plazo de 30 días.

Si bien es cierto que los propietarios que voten en contra no pueden participar posteriormente y tendrán que seguir pagando su gasto común de electricidad, puede darse la situación de que un propietario que inicialmente ha votado en contra, quiera solicitar el acceso a dichos suministros energéticos, en este caso, podría llevarse a cabo, siempre y cuando este abone el importe que le hubiese correspondido más el interés legal del dinero

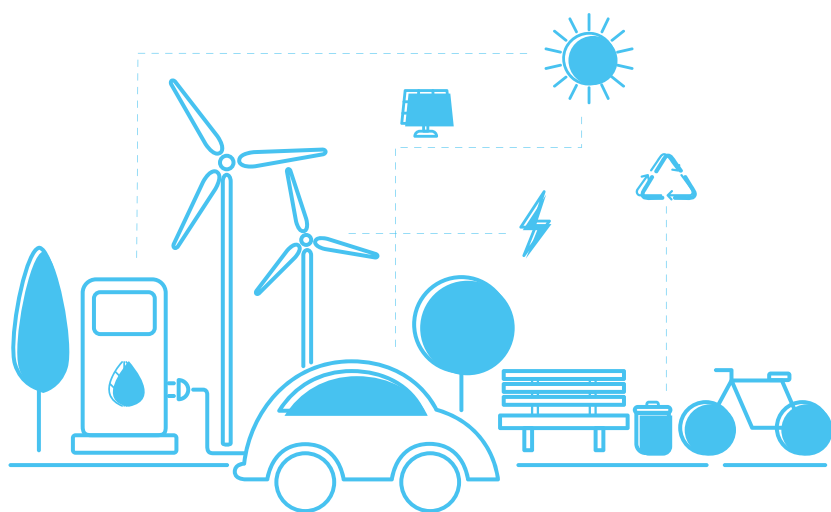
El coste de las obras y de los préstamos o la financiación para hacerlas se consideran gastos generales y se distribuyen según las reglas habituales.

- **Para las instalaciones de uso privativo.**

Si el sistema tiene un aprovechamiento privativo (es el caso si las energías se destinan a las viviendas y no participan todos los vecinos), la mayoría no es tan estricta, hace falta:

El voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. En este caso, a los propietarios que voten en contra no se les puede cargar ningún coste de la instalación, la adaptación de las infraestructuras comunes o el mantenimiento del sistema.

Los gastos de conservación y mantenimiento de la nueva infraestructura tendrán la consideración de elemento común. Cualquier aspecto de la instalación de autoconsumo que no esté regulado explícitamente debe contar con aprobación de la Junta de Propietarios.





5 ASÍ FUNCIONA LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

Placas solares 1

Red de corriente continua 2

Baterías (Opcionales) 3

Inversor 4

Red de corriente alterna 5

Contadores 6

Punto de recarga 7

Red eléctrica 8



8



ACUERDO DE REPARTO DE LA ENERGÍA GENERADA

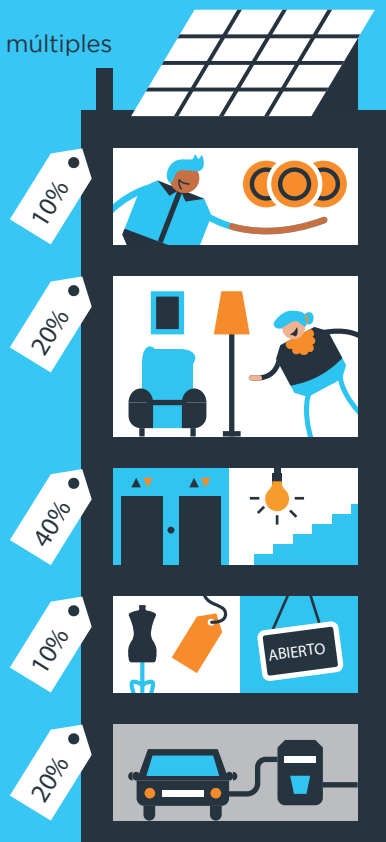
¿A quién puede abastecer la instalación fotovoltaica?

En una comunidad de vecinos pueden darse múltiples modalidades de distribución de la energía:

- Solo para los hogares que hayan aportado a la inversión.
- Solo para las zonas comunes del edificio (ascensor, luz de la escalera, garaje, bombas de presión, etc).
- Combinar entre algunos hogares o locales y las zonas comunes.
- Todas las viviendas y locales, así como las zonas comunes del bloque.
- Se puede aprovechar para que la empresa nos incorpore puntos de recarga para vehículos eléctricos en aquellas plazas que lo deseen.

En cualquier caso, los participantes deben llegar a un acuerdo entre ellos para determinar los porcentajes de reparto de la energía generada.

Por ejemplo, este reparto se podrá hacer en función de la potencia contratada de cada uno de los participantes; de la participación económica que haga cada uno en la instalación; o de cualquier otro criterio siempre **que exista un acuerdo firmado por todos los participantes.**

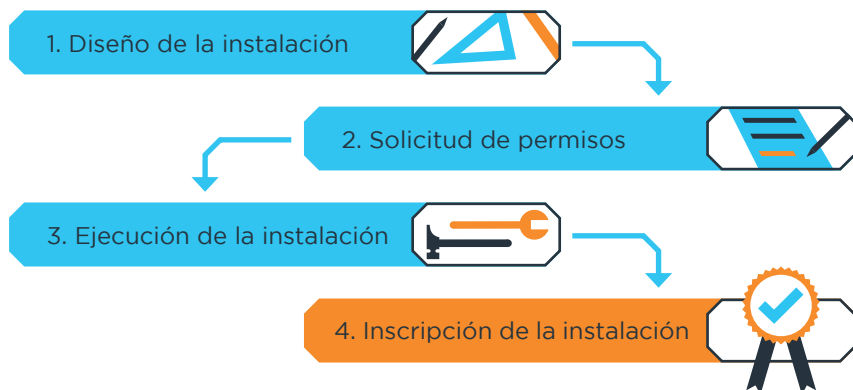


PONER EN MARCHA NUESTRA 7 INSTALACIÓN

Para llevar a cabo la instalación debemos tramitar previamente ante el ayuntamiento la autorización correspondiente. Por lo general, en la mayoría de los casos, será suficiente con el trámite de Comunicación Previa.



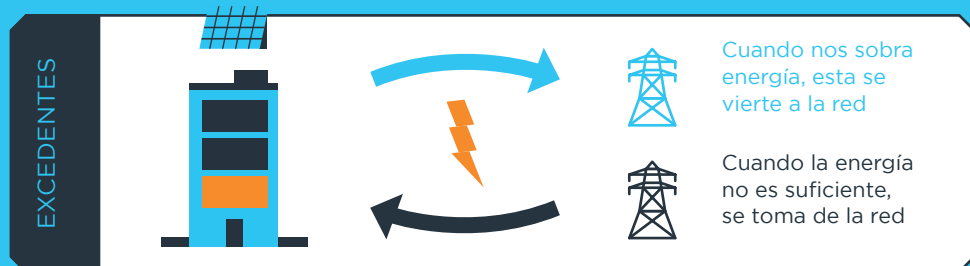
Se deben realizar otros trámites de registro en el Gobierno de Canarias, pero la empresa instaladora se encargará de todo lo necesario para la puesta en funcionamiento de la instalación.



¿CÓMO SERÁ NUESTRA 8 RELACIÓN CON LA EMPRESA

Cuando nuestra instalación fotovoltaica está produciendo más energía de la que estamos consumiendo en ese momento, entonces se genera lo que se denominan “excedentes”. Estos excedentes se vierten a la red general de transporte de energía y, en ese momento, estamos contribuyendo a abastecer de electricidad a nuestra isla.

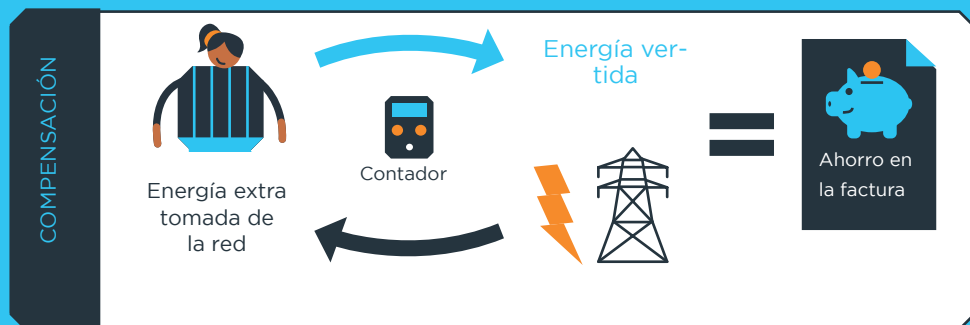
Por contra, cuando la energía que producen nuestras placas no es suficiente para la demanda energética del edificio, en ese momento, si no tenemos baterías, nuestro edificio toma de la red general la cantidad extra que necesita para seguir funcionando.



Nuestra empresa comercializadora nos seguirá cobrando por aquella energía que tomemos de la red, pero descontará de nuestra factura el importe de la energía que nosotros hemos vertido a la red. Por tanto, el ahorro en nuestra factura provendrá de dos fuentes:

- De la energía producida por nuestras placas y que consumamos en el momento.
- De la energía que nos sobra de nuestra instalación, que será reflejada en forma de descuento mensual en nuestra factura de la luz.

Es preciso tener en cuenta que, si tenemos baterías, tomaremos mucha menos energía de la red general.



¿CÓMO INSTALAR PUNTOS DE RECARGA EN UN GARAJE

¿Quién costea la preinstalación?

Si existe un garaje comunitario lo más adecuado es que la comunidad de vecinos se ponga de acuerdo para realizar y costear entre todos la preinstalación eléctrica. En caso de que no haya acuerdo, los vecinos que deseen instalar los primeros puntos de recarga deberán costearla.

En cualquier caso, para la instalación de un punto de recarga individual, el propietario de la plaza debe saber:

- Ante el Ayuntamiento, únicamente se requiere presentar una Comunicación Previa de obra.
- No se requiere aprobación por parte de la junta de vecinos, simplemente se informará previamente al administrador de fincas y al presidente de la comunidad para que lo incluyan en el Orden del día y los vecinos puedan estar informados.
- El coste de la instalación y el consumo de electricidad son asumidos íntegramente por el propietario, ya que el punto de recarga se vincula al contador particular del vecino que pretende instalarlo.
- Si la plaza de garaje no está asociada a una vivienda del edificio, debe instalarse un contador particular para el punto de recarga, que estará ubicado dentro de la plaza de garaje.
- La instalación deberá realizarla una empresa instaladora autorizada, quién podrá tramitar los correspondientes trámites (legalizar y registrar la instalación) ante la Consejería de Industria del Gobierno de Canarias.
- La instalación de un punto de recarga puede llegar a obtener una subvención de hasta un 70% del presupuesto final.



AYUDAS Y

10 SUBVENCIONES

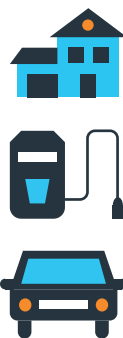
- Las distintas administraciones públicas (nacional, autonómicas o locales) establecen líneas de ayuda, en muchos casos provenientes de fondos europeos.
- En el caso del autoconsumo colectivo, la subvención la puede pedir cada propietario de forma independiente o bien la propia comunidad de forma conjunta.
- Las subvenciones son de diversas características y cuantías; busca aquella que se adapta a las características de la instalación que pretendes llevar a cabo e infórmate con tiempo, para poder realizar la solicitud en los correspondientes plazos.



En algunos casos, las empresas instaladoras ofrecen el servicio de tramitar la solicitud de la subvención a sus clientes. Infórmate con tu instaladora si va a realizar el proceso de tu solicitud.

- En el caso de que te la concedan, recuerda que el importe de la subvención está considerado un aumento patrimonial y, por tanto, tributa en la declaración de la renta.

Aunque esta guía está orientada a la producción de energía mediante placas fotovoltaicas, recuerda que hay otras opciones de subvención, como es la eficiencia energética de las viviendas, los puntos de recarga de vehículos eléctricos o los propios vehículos eléctricos.



BONIFICACIONES FISCALES

- Deducción del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Infórmate en tu Ayuntamiento si se han aprobado bonificaciones a este impuesto (en qué porcentaje y por cuántos años), ya que muchos están implantando esta medida de promoción de las renovables.



- Deducción en el IRPF (declaración de la renta) de un 10% del presupuesto final de la instalación, ya que las placas fotovoltaicas se consideran aumento patrimonial y, por tanto, tributan en la declaración de la renta. Si se trata de un edificio de viviendas la deducción se aplica en función de la cuota de participación.



- Deducción en el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras): algunos ayuntamientos bonifican las tasas a pagar al realizar la comunicación previa de obra.



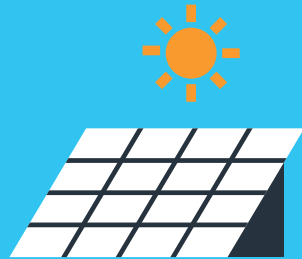
FINANCIACIÓN BANCARIA

- Algunas entidades bancarias cuentan con líneas de financiación exclusivas para energías renovables con unos tipos de interés y condiciones favorables.



Llegó el momento de ponerse manos a la obra y empezar a generar energía limpia.

PON TU ENERGÍA A FUNCIONAR



Te asesoramos en la Oficina
de Transición Energética

922 473 879

tenerife@oficinarenovables.es

www.oficinarenovables.es

Avda. Tres de Mayo, 71. Local A. S/C de Tenerife.

Atención presencial mediante cita previa

Horario: de lunes a viernes de 8h a 14h