



# CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

## NUEVA TARIFA TUR-4 PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. PREGUNTAS FRECUENTES, EJEMPLOS Y PLANTILLA DE SIMULACIÓN

---

Tras un análisis detallado del [Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre](#), por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del «Plan + seguridad para tu energía (+SE)» y en respuesta a las diversas consultas recibidas en el Colegio vamos a detallar los **pasos a seguir** para poder acogerse a esta nueva tarifa. También responderemos preguntas frecuentes, visualizaremos ejemplos y te propondremos un simulador para calcular costes.

### ADOPCIÓN DE ACUERDO



De conformidad con la Exposición de Motivos del RDL, se toma la decisión de permitir temporalmente que las comunidades se puedan acoger a la tarifa de último recurso exigiendo para ello como medida de eficiencia energética la instalación de contadores individuales de calefacción (medida 10 del Plan +SE).

Tras su última modificación, art. 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal señala lo siguiente:

*“La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.»*

En consecuencia, dado que el propio RDL considera que los contadores individuales de calefacción suponen una medida de eficiencia energética, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, **el acuerdo podrá aprobarse por mayoría simple** de los propietarios asistentes a la junta.

Este mismo quórum será aplicable cuando técnicamente no puedan instalarse los contadores y, en su defecto, se instalen los repartidores de costes.

Adoptado el acuerdo, todos los propietarios estarán obligados al pago, incluidos los disidentes.

## PREGUNTAS FRECUENTES



### **1. ¿Cuándo se pueden contratar estas nuevas tarifas?**

Desde el día siguiente a la publicación en el BOE del Real Decreto ley 18/2.022, es decir desde el día 20 de octubre de 2022 y hasta que dejen de estar en vigor se puede solicitar el cambio de tarifa.

### **2. ¿Hasta cuándo estarán en vigor estas tarifas?**

Hasta el 31 de diciembre de 2023.

### **3. ¿Cada cuánto se revisarán las tarifas?**

Habrà revisiones trimestrales (enero, abril, julio y octubre) en donde se ajustarán los precios al mercado, si se tiene en cuenta el límite admitido de subida en la TUR 1, TUR 2 y TUR 3 el aumento admitido no superará el 15% cada trimestre.

### **4. ¿Quién puede acogerse a estas nuevas tarifas?**

Estas nuevas tarifas TUR 4 y superiores las podrán contratar aquellas comunidades de propietarios de viviendas de uso residencial o agrupaciones de comunidades de propietarios de

viviendas de uso residencial, con un consumo anual superior a 50.000 kWh, así como las empresas de servicios energéticos que les presten servicio a comunidades cuyo consumo anual supere los 50.000 Kwh, esto es, todas aquellas que en la actualidad tienen contratada la tarifa RL 4 o superior.

## **5. ¿Qué sucede con las comunidades cuyo consumo es menor a 50.000 Kwh anuales?**

Como ocurría con anterioridad a la publicación de este decreto, pueden contratar la tarifa TUR 3.6

## **6. ¿Qué requisitos se deben cumplir para poder acogerse a las nuevas tarifas?**

Para acogerse a esta nueva tarifa, deben cumplirse los siguientes requisitos:

- La comunidad deberá estar al corriente del pago de todas las obligaciones económicas contraídas con su actual comercializadora, excluyendo aquellas cantidades que estén sujetas a reclamación o discrepancia.
- Las viviendas deberán disponer a 30 de septiembre de 2023 de contadores individuales de calefacción o repartidores de costes siempre que las instalaciones térmicas no se encuentren eximidas de esta obligación por inviabilidad técnica en los términos establecidos en el punto a) del Anexo I del Real Decreto 736/2020 ([pulsa para acceder](#))
- Además, deberán aplicar un coste unitario calculado en base a la tarifa aplicada para el agua caliente sanitaria y de calefacción a partir del momento en que dispongan de dichos contadores individuales o repartidores de coste.
- Deberán haber realizado en plazo la inspección de eficiencia energética con resultado positivo, conforme el artículo 31 del Real Decreto 1027/2007 ([pulsa para acceder](#))

## **7. ¿Cómo se justifica el compromiso de instalar los repartidores?**

Mediante copia del acta de la junta en la que figure el acuerdo aprobando la instalación de dichos elementos.

## **8. ¿La inspección de eficiencia energética es la I.E.E. del edificio?**

No, la inspección de eficiencia energética la debe realizar la empresa de mantenimiento sobre la sala de calderas para comprobar su rendimiento cada 4 años si el combustible utilizado es gas, y cada 12 años una OCA debe hacer un control de la inspección ([pulsa para acceder](#))

## **9. ¿Qué ocurre si el edificio es de nueva construcción con menos de 4 años de antigüedad?**

No será preciso presentar el certificado de eficiencia energética.

### **10. ¿Se pueden instalar los repartidores de costes y no hacer las lecturas correspondientes?**

No, explícitamente en el Real Decreto ley se indica que se deben realizar los repartos de los gastos según los consumos que contabilicen los aparatos de medida.

### **11. ¿Quién debe solicitar el cambio de tarifa?**

La nueva tarifa último recurso deberá ser solicitada por el presidente de la comunidad de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios o, en su caso, por un representante de la misma autorizado para usar el certificado digital de la comunidad de propietarios o por la persona responsable de la empresa de servicios energéticos que preste servicios a la comunidad.

### **12. ¿Qué documentación se debe presentar junto con la solicitud de cambio de tarifa?**

La solicitud deberá ir acompañada de una declaración responsable firmada por el presidente en la que certifique el cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos, incluyendo el informe de la inspección de eficiencia energética y, en su caso, el de inviabilidad técnica, así como la autorización de la Dirección General de Política Energética y Minas referida en la disposición adicional tercera, o en su caso, de un acuerdo de la Junta de propietarios en virtud del cual se haya aprobado la instalación de los citados contadores o repartidores de costes antes del 30 de septiembre de 2023.

### **13. ¿A quién se debe dirigir la solicitud para el cambio de tarifa?**

La solicitud de la nueva tarifa de último recurso se deberá dirigir a la comercializadora de último recurso (CUR) conforme al siguiente orden:

1. En primer lugar, se deberá dirigir a la CUR que pertenezca al grupo empresarial de la comercializadora que actualmente llevaba a cabo el suministro.
2. En su defecto, a la CUR del grupo empresarial de la distribuidora propietaria de la red a la que están conectados.
3. En último lugar a la CUR de mayor cuota de mercado de la comunidad autónoma en la que se ubique la comunidad de propietarios.

### **14. ¿La nueva tarifa se aplicará al 100% del consumo?**

La nueva tarifa de último recurso aplicable a las comunidades de propietarios o agrupaciones

de comunidades de propietarios únicamente se aplicará al consumo facturado que sea menor o igual a la media del mismo periodo de facturación durante los últimos cinco años.

### **15. ¿Qué ocurre si el edificio es de nueva construcción con menos de 5 años de antigüedad?**

Para calcular la media de consumo únicamente se tomarán en cuenta sólo los consumos disponibles.

### **16. ¿Cómo se factura el exceso de consumo referenciado a los últimos 5 años?**

A dicho consumo se le aplicará el término variable incrementado en un 25%.

### **17. ¿Cómo se sabe el consumo medio de los últimos 5 años?**

Las empresas distribuidoras comunicarán a las empresas comercializadoras, junto con la lectura correspondiente al periodo de facturación, el consumo medio del mismo periodo de facturación durante los últimos cinco años o los años disponibles si su historial de consumo fuera menor.

### **18. ¿Cómo se va a realizar ese consumo medio de los últimos 5 años?**

Se tomarán periodos de facturación de esos últimos 5 años y se hallará la media.

#### ***Ejemplo:***

*Noviembre 2021 ..... 18.105 Kwh*

*Noviembre 2020 ..... 16.550 Kwh*

*Noviembre 2019 ..... 21.205 Kwh*

*Noviembre 2018 ..... 17.025 Kwh*

*Noviembre 2017 ..... 18.035 Kwh*

***Media mes de Noviembre 18.184 Kwh***

### **19. ¿Qué tarifas se han fijado para este 4º trimestre en la TUR 4?**

El precio del término fijo se ha establecido en 58.48 (€/cliente/mes) y el del consumo a 82,10413 €/Mwh. (para consumos por debajo del histórico) y de 102,63017 €/Mh (para

consumos que excedan la media). Estos precios no incluyen IVA.

## **20. ¿Qué ocurrirá si llegado el 1 de octubre de 2023 una comunidad que esté obligada a poner los repartidores no lo hubiera hecho?**

A las comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios que hubiesen solicitado la tarifa de último recurso y, no encontrándose en una situación de inviabilidad técnica debidamente acreditada, no hubiesen remitido a la CUR, antes del 1 de octubre de 2023, certificado de instalación por parte del instalador de los contadores individuales de calefacción/repartidores de coste, se le aplicará el término variable incrementado en un 25%, a todo su consumo y desde el momento en que la CUR comenzó a suministrar a la comunidad de propietarios.

## **21. Una comunidad dispone de un informe de viabilidad económica con resultado negativo, ¿está obligada a instalar los repartidores de costes para poder acogerse a la nueva TUR 4?**

Si, tan solo estarán exentas de instalar los repartidores de costes aquellas comunidades que dispongan de un informe de viabilidad técnica negativa según los términos establecidos en el Real Decreto 736/2020 ([pulsa aquí para acceder](#))

## **22. ¿Qué tipo de IVA se aplicará a estas nuevas tarifas para las comunidades?**

El IVA que tendrán estas nuevas tarifas será del 5 % hasta el 31 de diciembre de 2022, conforme dispone el artículo 6 del Real Decreto 17/2022, que presenta el siguiente tenor:

*“Con efectos desde el 1 de octubre de 2022 y vigencia hasta el 31 de diciembre de 2022, se aplicará el tipo del 5 por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas, importaciones y adquisiciones intracomunitarias de gas natural”*

El resultado del artículo, como se puede apreciar es muy escueto, no existe por lo tanto distinción alguna. No obstante, habrá que estar a la ratificación del Real Decreto por el Parlamento en el trámite de su convalidación cuando la redacción del artículo puede ser objeto de modificación.

## **23. Si se tiene un contrato en vigor con una comercializadora y se quiere cambiar de tarifa, ¿hay que pagar algún tipo de penalización?**

En el Real Decreto se ha fijado un tope del 5% de penalización para estas situaciones.

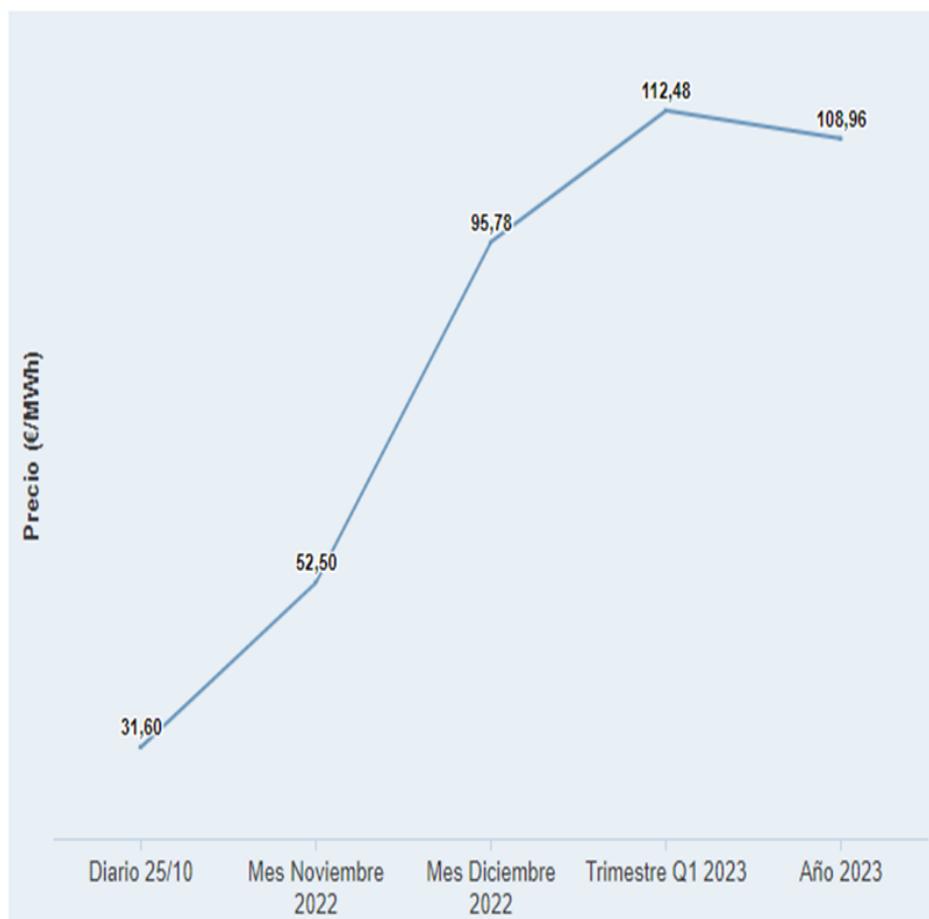
## **24. ¿Qué medidas pueden adoptar las comunidades para reducir la factura de gas**

## natural?

- Las comunidades pueden acordar retrasar la fecha de inicio de funcionamiento de la calefacción central, así como adelantar su final de temporada y reducir las horas de funcionamiento al día.
- Asimismo, pueden llevarse a la práctica algunos consejos que indica el IDAE (<https://www.idae.es/ahorra-energia>)
  - Aislar bien las puertas y ventanas
  - Ajustar la calefacción a la ocupación de la vivienda: utilizar un termostato, si es programable mucho mejor.
  - La temperatura ideal
    - Por el día: 20-21° C.
    - Por la noche: 15-17° C si la casa está mal aislada, pero apagar por la noche y encender unos minutos al levantarse, es mucho más eficiente que dejarla encendida toda la noche. Por cada °C en que se incrementa la temperatura de un edificio o vivienda, el consumo energético aumenta en un 7%, al igual que el gasto en calefacción y las emisiones de CO<sub>2</sub>.
- Aprovechar la luz del sol: subir las persianas por el día y bajarlas por la noche.
- No tapar los radiadores.
- Ajustar la temperatura del calentador: fijarla como máximo en 45°C.

## **25. Y por último lo más importante, ¿merece la pena contratar la nueva tarifa TUR 4 teniendo en cuenta las condiciones que exigen para poder acogerse a ella?**

- La respuesta a esta cuestión dependerá de las características inherentes a cada edificio.
- Si la comunidad está al día con los pagos, tiene instalados los repartidores de costes y el informe de eficiencia energética en vigor cualquier rebaja del precio que se pueda obtener será rentable siendo aconsejable proceder al cambio, aunque deberá tenerse en cuenta las posibles penalizaciones.
- Pero si el edificio no dispone de repartidores y tiene que hacer un desembolso importante para cumplir los requisitos que exigen para contratar la nueva tarifa, el ahorro ya no se ve tan claro y se deberían realizar algunos cálculos para ver si interesa contratar o no la nueva tarifa.
- Es importante recordar que la instalación de los repartidores solamente no va a mejorar la eficiencia de las viviendas y que convendría instalar a la vez válvulas termostáticas y cuando fuera necesario bombas de caudal variable y realizar un equilibrado hidráulico en cuyo caso se debería vaciar los circuitos con las molestias que puedan provocarse.
- Conviene tener en cuenta la evolución del MIBGAS que ha ido bajando hasta alcanzar unos valores que está permitiendo que las distribuidoras contra oferten con precios muy ajustados que están acercándose a los precios de las nuevas TUR.
- De todas formas, si consultamos las previsiones del MIBGAS tendremos:



- En resumen, para poder acceder a la nueva tarifa, las comunidades deben:
  - Estar al corriente del pago del gas.
  - Tener el informe de eficiencia energética en vigor
  - y las que no dispongan de un informe técnico negativo según el RD 736/2020, deberán tener instalados repartidores de costes antes del 30 de septiembre de 2023 independientemente de que se disponga o no de un informe económico negativo.
- Teniendo en cuenta el actual precio de mercado indexado que ronda los 35€, a día de hoy no es necesario tomar ninguna decisión precipitada que afecte a la tarifa actual contratada toda vez que se encuentra por debajo de la nueva tarifa TUR 4 ofrecida por el Gobierno.
- En consecuencia, es aconsejable estar atentos a las variaciones de los precios de mercado.
- Asimismo, será necesario cuando se firmen los nuevos contratos tener en cuenta las posibles penalizaciones ligadas a la permanencia.

## SIMULADOR DE COSTES



También os compartimos unas tablas en donde se pueden modificar los valores para distintos casos y así poder comprobar si a una comunidad le resulta rentable o no cambiarse a la nueva tarifa.



## EJEMPLOS



Veamos un par de ejemplos de edificios imaginarios en donde se aprecia si resulta o no interesante acogerse a la nueva TUR 4.

Para la comparativa se ha tomado un precio en el mercado de 10 cm€/Kwh aunque hay distribuidoras que están ofertando precios por debajo. Además, no se han tenido en cuenta el impuesto sobre hidrocarburos ni el IVA.

### **EJEMPLO 1**

**En el primer caso tenemos un edificio de 30 viviendas con un histórico de consumo de 240.000 Kwh y el consumo real no supera este límite.**

EDIFICIO 30 VIVIENDAS (Consumo histórico = real = 240,000 Kwh/Año)						
CAMPOS EN NARANJA OBLIGATORIOS CAMPOS EN AMARILLO OPTATIVOS						
CONSUMO HISTÓRICO (KWh/ AÑO)		240.000,00		Kw h/año		
PRECIO TERMINO FIJO (€/CLIENTE MES)		60,00		€/cliente mes	TARIFA RL4	
CONSUMO REAL (KWh/ AÑO)		240.000,00		Kw h/año		
PRECIO TERMINO VARIABLE (€/kw h)		0,1000000		€/Kwh		
PRECIO TERMINO FIJO (€/CLIENTE MES)		58,48		€/cliente mes	TARIFA TUR 4	
CONSUMO REAL (KWh/ AÑO)		240.000,00		Kw h/año		
PRECIO TERMINO VARIABLE (€/kw h)		0,082104		€/Kwh		
NUMERO DE VIVIENDAS		30		Viviendas		
NUMERO RADIA DORES POR VIVIENDA		6		Unidades		
PRECIO Ud REPARTIDOR DE COSTES		65,00		€		
PRECIO Ud VÁLVULA TERMOSTÁTICA		66,00		€		
PRECIO BOMBAS DE CAUDAL VAR. Y EQUILIBRADO		6.000,00		€		
TARIFA INDEXADA ( <a href="https://www.mibgas.es/es/marketresults">https://www.mibgas.es/es/marketresults</a> )						
PRECIO TERMINO FIJO	CONSUMO GAS Kw h/añual		PRECIO TERMINO VARIABLE		CONSUMO ANUAL	COSTE ANUAL
€/CLIENTE MES	REAL-HIST.	REAL	€/Mwh	€/Kwh		
60,00	0,00	240.000,00	100,00	0,100000 €	kw h	24.720,00 €
NUEVA TARIFA TUR 4 (CONSUMO MENOR O IGUAL AL HISTÓRICO)						
PRECIO TERMINO FIJO	CONSUMO GAS Kw h/añual		PRECIO TERMINO VARIABLE		CONSUMO ANUAL	COSTE FINAL
€/CLIENTE MES	REAL-HIST.	REAL	€/Mwh	€/Kwh		
58,48	0,00	240.000,00	82,10	0,082104 €	240.000,00 kw h	20.406,75 €
INSTALACIONES AUXILIARES (OBLIGATORIAS Y ACONSEJABLES)						
REPARTIDORES DE COSTES	VALVULAS TERMOSTATICAS		BOMBAS DE CAUDAL VAR. + EQUILIBRADO		COSTE	
65,00	66,00		6.000,00			
11.700,00 €	11.880,00 €		6.000,00 €		11.700,00 €	
COSTE TARIFA RL 4						24.720,00 €
COSTE TUR 4 (con los repartidores ya instalados)						20.406,75 €
COSTE TUR 4 (mas instalación de repartidores)						32.106,75 €
COSTE TUR 4 (mas repartidores, valvulas y equilibrado)						49.986,75 €

????

## EJEMPLO 2

En el segundo caso tenemos el mismo edificio, pero el consumo real es de 280.000 Kwh anual por lo que se supera el histórico en 40.000 Kwh

## EDIFICIO 30 VIVIENDAS

(Consumo histórico = 240,000 Kwh/Año) (Consumo real = 280,000 Kwh/Año)

CAMPOS EN NARANJA OBLIGATORIOS						
CAMPOS EN AMARILLO OPTATIVOS						
CONSUMO HISTÓRICO (KWH/ AÑO)		240.000,00		Kwh/año		
PRECIO TERMINO FIJO (€/CLIENTE MES)		60,00		€/cliente mes	TARIFA RL4	
CONSUMO REAL (KWH/ AÑO)		280.000,00		Kwh/año		
PRECIO TERMINO VARIABLE (€/kwh)		0,1000000		€/Kwh		
PRECIO TERMINO FIJO (€/CLIENTE MES)		58,48		€/cliente mes	TARIFA TUR 4	
CONSUMO REAL (KWH/ AÑO)		280.000,00		Kwh/año		
PRECIO TERMINO VARIABLE (€/kwh)		0,082104		€/Kwh		
PRECIO TERMINO VARIABLE (€/kwh)		0,102630		€/Kwh		
NUMERO DE VIVIENDAS		30		Viviendas		
NUMERO RADIA DORES POR VIVIENDA		6		Unidades		
PRECIO Ud REPARTIDOR DE COSTES		65,00		€		
PRECIO Ud VALVULA TERMO STÁTICA		66,00		€		
PRECIO BOMBAS DE CAUDAL VAR. Y EQUILIBRA DO		6.000,00		€		
TARIFA INDEXADA ( <a href="https://www.mibgas.es/es/market-results">https://www.mibgas.es/es/market-results</a> )						
PRECIO TERMINO FIJO	CONSUMO GAS Kwh/año		PRECIO TERMINO VARIABLE		CONSUMO ANUAL	COSTE ANUAL
€/CLIENTE MES	REAL-HIST.	REAL	€/Mwh	€/Kwh		
60,00	40.000,00	280.000,00	100,00	0,100000 €	kwh	28.720,00 €
NUEVA TARIFA TUR 4 (CONSUMO MENOR O IGUAL AL HISTÓRICO)						
PRECIO TERMINO FIJO	CONSUMO GAS Kwh/año		PRECIO TERMINO VARIABLE		CONSUMO ANUAL	COSTE FINAL
€/CLIENTE MES	REAL-HIST.	HISTORICO	€/Mwh	€/Kwh		
58,48		240.000,00	82,10	0,082104 €	240.000,00 kwh	20.406,75 €
	40.000,00		102,63	0,102630 €	40.000,00 kwh	4.806,97 €
						25.213,72
INSTALACIONES AUXILIARES (OBLIGATORIAS Y A CONSEJABLES)						
REPARTIDORES DE COSTES	VALVULAS TERMO STÁTICAS		BOMBAS DE CAUDAL VAR. + EQUILIBRA DO		COSTE	
65,00	66,00		6.000,00			
11.700,00 €	11.880,00 €		6.000,00 €		11.700,00 €	
COSTE TARIFA RL4						28.720,00 €
COSTE TUR 4 (con los repartidores ya instalados)						25.213,72 €
COSTE TUR 4 (mas instalación de repartidores)						36.913,72 €
COSTE TUR 4 (mas repartidores, valvulas y equilibrado)						54.793,72 €



# Asesoría Industrial

CAF Madrid dispone de una Asesoría Industrial GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: todos los jueves de 13:00 a 15:00 - 91 591 96 70 Extensión 7
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



PABLO  
GARCÍA

**Vº Bº LA PRESIDENTA**



Isabel Bajo Martínez



**EL SECRETARIO**



Evelio García Hervás

**¡PARTICIPA EN NUESTRAS REDES SOCIALES!**

Entra y descubre todos los contenidos que tenemos a tu disposición, para ti, para tu negocio y para tus clientes.



Interactúa con el Colegio y comparte los contenidos



@cafmadrid

