

## **Junta de Gobierno de la Urbanización El Encinar del Alberche.**

### **CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ESTUDIO Y REVISIÓN DEL CONSUMO E IMPORTE DEL RECIBO DE AGUA DERIVADO DE UNA INCIDENCIA EN LA INSTALACIÓN DE LA VIVIENDA**

Las continuas incidencias que se vienen produciendo en algunas de las viviendas pertenecientes a la Comunidad del Encinar del Alberche, aconsejan que se tomen medidas coherentes, proporcionadas e iguales para todos aquellos propietarios que puedan verse afectados por una avería en las instalaciones de la conducción de agua de su finca.

Para ello, la Junta de Gobierno de la Comunidad, después de un estudio de los procedimientos que se aplican en estos casos por empresas públicas o privadas de abastecimiento de aguas, ha procedido a la redacción y aprobación del siguiente documento que sirva como base formal para la atención de las solicitudes que se presenten por tales motivos ante las oficinas de la urbanización.

Con ello se pretende que los propietarios tengan un cauce directo e igual con la Comunidad para exponer su problemática y en base a su solicitud la Junta de Gobierno acuerde la medida que se estime proporcionada de acuerdo con la incidencia que pudiera haber dado con el consumo desproporcionado de agua y las medidas que el titular de la vivienda hubiera adoptado para la subsanación en tiempo razonable y debidamente acreditada de la incidencia.

Conviene recordar que nuestra urbanización se abastece de agua gracias a una concesión que la Confederación Hidrográfica del Tajo nos ha otorgado y que está sujeta a unas condiciones estrictas en cuanto a caudal, recursos técnicos de captación, así como con un volumen máximo anual de explotación de 541.149 m<sup>3</sup>.

Dicho volumen se reparte a través de los dos pozos que la Comunidad cuenta para hacer efectiva la captación del agua que desde el río Alberche llega a nuestra urbanización a través de una distribución compleja, obsoleta en gran parte de su red de tuberías y que está causando enormes problemas con frecuentes averías, especialmente en los últimos meses.

Pues bien, si tomamos de referencia el volumen máximo anual antes indicado de 541.149 m<sup>3</sup>, realizando una simple división por el número aproximado de viviendas con las que cuenta la urbanización (1.420), resulta que cada una de las mismas tiene un cupo anual proporcional de unos 381 m<sup>3</sup> de agua. Es muy importante que cada propietario tome de referencia esta última cifra, ya que constituye el umbral de consumo por año con que cuenta cada una de las viviendas que componen esta urbanización.

Sin duda un consumo desproporcionado de un recurso primordial y básico como es el agua conlleva a problemas con la propia Confederación Hidrográfica del Tajo que en caso de incumplir las condiciones de la concesión y muy especialmente superando el consumo anual permitido, puede suponer importantes sanciones económicas contra el conjunto de la Comunidad.

Por tanto, todos los propietarios estamos obligados a mantener no solo un consumo de agua razonable y proporcionado a la cifra ya expuesta, sino que además se debe de poner la diligencia debida en que dicho consumo se vea lo menos posible afectado por perdidas de agua no controladas, especialmente por roturas no solo en la red de distribución general que desgraciadamente soportamos y que es deficitaria, sino también en las propias instalaciones de nuestras viviendas.

Por todo ello, desde la Junta de Gobierno se ruega encarecidamente en que todos sin excepción mantengamos la diligencia debida en el control de nuestras lecturas de contador, realizando visitas frecuentes a los mismos y anotando, si fuera posible al menos una vez al mes la lectura para cotejarla con la anterior y con ello prevenir con tiempo una posible avería en nuestras instalaciones, ganando margen respecto a la constatación de esta incidencia normalmente a través del importe del agua cuando desde la Comunidad se pasa el recibo bimensual por este concepto.

Desde esta Junta de Gobierno se considera fundamental realizar cuanto antes el cambio a contadores inteligentes en cada una de nuestras viviendas, lo que supone, además de una adaptación a lo previsto por la legislación sobre la materia, el disponer de un recurso de extrema utilidad para detectar de manera inmediata una posible avería en nuestras casas ya que esta tecnología dispone de los sistemas de alertas en tal sentido, así como facilita información detallada y pormenorizada de los consumos que día a día se vienen realizando de agua.

### **Condiciones para la aplicación del procedimiento**

Para que desde la Comunidad pueda poner en marcha el procedimiento para el estudio y revisión del impacto en el consumo derivado de una incidencia en la instalación interior de cada finca, deben cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Debe haberse registrado un aumento de consumo en el período de facturación periódica, actualmente bimestral, en el que se ha producido la incidencia con respecto al recibo inmediatamente anterior al periodo reclamado e igualmente una diferencia significativa con respecto al consumo en m<sup>3</sup> respecto al mismo periodo del año anterior. Es decir, si por ejemplo se realiza una solicitud de estudio y revisión para el recibo del periodo junio-julio de 2024, se deberán de aportar junto con dicho recibo, también los recibos de abril-mayo 2024 y el de junio-julio de 2023.
- El propietario debe de exponer y cumplimentar en la solicitud que se ajusta al modelo adjunto, la existencia de la incidencia, detallando en qué ha consistido la misma y justificar documentalmente, con los medios de prueba que disponga, la subsanación o reparación de dicha incidencia (por ejemplo, mediante la presentación de la factura de reparación o el informe del seguro particular del cliente que se haya hecho cargo de esta).
- Igualmente la correcta subsanación o reparación de la incidencia deberá constatarse con la disminución del consumo registrado por el contador a los valores habituales del suministro a través del recibo y detalle de este del periodo inmediatamente posterior al reclamado. Es decir, si la reclamación afecta al consumo e importe del bimestre de junio-julio de 2024, se deberá aportar el detalle del recibo de agosto-septiembre de 2024 para realizar una comparativa de que el propietario ha aplicado eficazmente la reparación o subsanación de la incidencia.

- No deberá haberse aplicado revisión anteriormente sobre el mismo suministro y por este mismo motivo, en una incidencia que se haya producido con menos de un año de diferencia con respecto a la actual.
- De igual forma, no deberán haberse aplicado revisiones anteriormente sobre el mismo suministro y por este mismo motivo, en dos incidencias distintas en las que, entre la fecha de ocurrencia de la primera de ellas y la actual hayan transcurrido menos de tres años.
- Solo serán atendidas las solicitudes que estén afectas a cualquier estudio o reclamación para un periodo/recibo de agua de los emitidos a partir del presente año 2024.

### **Procedimiento de revisión por parte de la Junta de Gobierno**

- Bajo ningún concepto podrá resolverse una solicitud fuera del ámbito de la Junta de Gobierno para su estudio y reclamación por consumo excesivo de agua motivado por una avería, siendo la Junta quien obligatoriamente estudiará cada caso y resolverá reflejando en Acta de la sesión celebrada lo que corresponda de acuerdo con los criterios que se detallan más adelante.
- Corresponde al Administrador de la Comunidad aportar el expediente con cada solicitud con los datos y pruebas correspondientes.
- Una vez comprobado por el Administrador que se cumplen con todas y cada una de las condiciones anteriormente indicadas en el apartado condiciones para la aplicación del procedimiento, se procederá a la revisión de la factura de la siguiente forma:
  - Cuando se acredite como causa imputable un error en la gestión del recibo correspondiente o cuestiones técnicas del contador suministrado por la Comunidad para el control del consumo en m<sup>3</sup>, conllevará la devolución del importe resultante de lo cobrado indebidamente por tales motivos, menos la cuantía de acuerdo con las tarifas vigentes en cada momento que se obtenga aplicándose a la media de consumo en m<sup>3</sup> de los últimos tres recibos bimensuales.
- Los expedientes motivados por avería dentro del presente procedimiento se ajustarán en un nuevo recibo cuyo importe vendrá dado por la suma de los siguientes importes, conceptos y criterios:
  - Cuota fija establecidas en cada momento (actualmente 21,50 €) y aprobadas en Asamblea General.
  - A los m<sup>3</sup> cúbicos consumidos en el mismo periodo del año anterior se les aplicará las tarifas aprobadas en Asamblea General vigentes en cada momento por consumo de m<sup>3</sup>.
  - Al consumo en m<sup>3</sup> del periodo objeto de la incidencia se le descontará el consumo igualmente en m<sup>3</sup> correspondiente al mismo periodo del año anterior, de tal manera que dicha cifra resultante será la que determine el importe a pagar por el exceso de agua consumido con motivo de la avería y que se obtiene de aplicar por m<sup>3</sup> una cuantía fija que se actualizará cada año natural y que para el 2024 es de 1,4066 €/m<sup>3</sup>, cifra resultante del cálculo del coste fijo para la Comunidad en 2023 de todo el proceso para la

obtención de dicho volumen de agua potable y puesta a disposición de una vivienda. A modo de ejemplo, a continuación, se detalla el cálculo del recibo del importe bimensual de agua por un consumo de 720 m3 en los meses junio/julio 2024, habiéndose comprobado que en el mismo periodo de 2023 el consumo facturado había sido de 70 m3:

- Cuota fija 21,50 €
- Importe por consumo 70 m3 según tarifa vigente:
  - o Primeros 40 m3 = 15,2 €
  - o De 41 a 70 m3 = 19,5 €
- Importe por consumo de 650 m3 motivados por la avería que suponen un coste fijo para la Comunidad de 650 x 1,4066 € = 914,29 €.

Cuantía del recibo en aplicación del procedimiento:

$$21,50 \text{ €} + 15,2 \text{ €} + 19,5 \text{ €} + 914,29 \text{ €} = 970,49 \text{ €}$$

Cuantía del recibo sin aplicación del procedimiento según tarifas vigentes por consumo/tramo:

$$21,50 \text{ €} + 15,2 \text{ €} + 26 \text{ €} + 38,8 \text{ €} + 78,4 \text{ €} + 117,2 \text{ €} + 214 \text{ €} + 285 \text{ €} + 380 \text{ €} + 475 \text{ €} + 4.256 \text{ €} = 10.163,1 \text{ €}$$

En definitiva, con el procedimiento expuesto, el propietario tiene una vía directa, concreta y definida de cómo presentar su solicitud de reclamación y en caso favorable cuenta igualmente con un descuento significativo respecto a lo que hubiera supuesto pagar el 100% del consumo excesivo de agua derivado de una avería, posibilitando igualmente a la Comunidad recuperar y cubrir los costes por la captación, tratamiento y distribución del agua gastada por el propietario, en este supuesto especial por tratarse de una avería. Y para que conste a los efectos oportunos, el presente procedimiento entrará en vigor a partir de su aprobación en Junta de Gobierno, dándosele carácter formal con su inclusión en el Acta correspondiente, así como con su publicación en la web de la Comunidad y difusión en redes sociales.

Villa del Prado, 24 de agosto de 2024

Atentamente,

Junta de Gobierno del Encinar del Alberche

Reciban un cordial saludo



## SOLICITUD DE ESTUDIO Y REVISIÓN DEL CONSUMO E IMPORTE DEL RECIBO DE AGUA DERIVADO DE UNA INCIDENCIA EN LA INSTALACIÓN DE LA VIVIENDA

D/D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, en calidad de propietario de la finca ubicada en la calle \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_ (Fase \_\_\_\_\_, Parcela \_\_\_\_\_) perteneciente a la Comunidad de Propietarios del Encinar del Alberche y cuyos datos de contacto a los efectos de la presente son:

Teléfono \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_,

SOLICITA que por parte de la Junta de Gobierno se estudie y valoren las circunstancias que han motivado un incremento inusual del consumo de agua de la vivienda de mi propiedad antes indicada y por tanto del importe del recibo correspondiente al siguiente periodo:

- Periodo de lectura (p. ej. Junio-julio 2024) \_\_\_\_\_
- Consumo m<sup>3</sup> agua según lectura \_\_\_\_\_
- Importe recibo periodo indicado \_\_\_\_\_

Para que la Comunidad pueda poner en marcha el procedimiento de estudio y revisión del impacto en el consumo derivado de una incidencia en la instalación de mi vivienda, siguiendo los criterios que rigen al respecto, aporto la siguiente documentación y medios de prueba:

- Recibo detallado del consumo e importe correspondiente al periodo inmediatamente anterior al reclamado, en concreto al correspondiente al periodo de lectura \_\_\_\_\_
- Recibo detallado del consumo e importe correspondiente al mismo periodo de reclamación el pasado año \_\_\_\_\_
- La incidencia ha venido ocasionada por el siguiente motivo (exposición clara de las circunstancias que han motivado la incidencia):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- Adjunto la siguiente documentación y medios de prueba que acredita la incidencia y la subsanación o reparación (p. ej. factura de la reparación, informe

del seguro privada del propietario atendiendo la avería, fotos claras de la ubicación de la rotura, etc...).

---

---

---

Igualmente, y de cara a la verificación de la correcta reparación o subsanación de la incidencia se puede constatar que se ha producido una disminución del consumo registrado por el contador a los valores habituales del suministro según se detalla en el siguiente periodo de lectura inmediato al de la reclamación:

- Periodo de lectura (p. ej. agosto-septiembre 2024) \_\_\_\_\_
- Consumo m3 agua según lectura \_\_\_\_\_
- Importe recibo periodo indicado \_\_\_\_\_

Atentamente,

Fdo: \_\_\_\_\_

Encinar del Alberche, Villa del Prado , \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_