

## ACTA DEL GRUPO DE COMUNIDADES 13 de enero de 2016 (castellano)

**Tema: LA INSPECCIÓN DE BAJA TENSIÓN ELÉCTRICA DE LOS EDIFICIOS**  
Asistencia 36 vecinos y vecinas. Sergio Rubio, ingeniero e instalador autorizado.

Toda construcción anterior al 2002 debe ajustarse a la normativa de instalaciones eléctricas del 2002. Para garantizar que así sea, deben pasar la llamada Inspección de Baja Tensión.

Es obligatorio para los edificios que tengan más de 100kw de potencia total, eso es la suma de las potencias de todas las viviendas. **La mayoría de los edificios de Badia superan esa potencia.**

Envían cartas para informar de ello desde 2004 pero aunque NO hayas recibido la carta tienes la obligación de pasar la inspección.

Podemos pasar la inspección cumpliendo unos mínimos para cumplir con los **requisitos legales**. Pero el ingeniero nos advierte de que esos mínimos no aseguran los **requisitos de seguridad**.

Nos advierte sobre la importancia de tener una instalación eléctrica que cumpla con los requisitos de seguridad. La responsabilidad de que así sea es de los inquilinos. Para darnos cuenta de la importancia de la seguridad pensemos que:

- Si en un edificio una de las viviendas no tiene la instalación en regla eso puede afectar a todos los vecinos. Tener mis instalaciones en regla afecta no solo mi seguridad sino también la de mis vecinos. Pues si por falta de mantenimiento en mi instalación hay un percance como un incendio eso afectará a mis vecinos.
- Si ocurre algún percance en nuestro piso, pero no tenemos la instalación en regla, la aseguradora NO me lo va a cubrir.

El dinero es un factor importante en todo esto también, por tanto, lo recomendable es optar por un equilibrio entre cubrir los requisitos legales y los requisitos de seguridad. Y así equilibrar también los costes.

### **El procedimiento es:**

- 1. Si queremos hacerlo en grupo varias comunidades de vecinos, para abaratar costes, lo primero es negociar un precio por la inspección. Para acogerse a esta opción hace falta organizarse, hay una comisión en el Grupo de comunidades que está trabajando en el tema de Inspección de Baja tensión. Si alguien quiere unirse el grupo está abierto, que me escriba y os paso el contacto.
- 2. Solicitar a una EIC (ENTIDAD DE CONTROL) la inspección de baja tensión (coste de unos 250 euros por comunidad, no por vecino).
- 3. Resultado de la inspección tendremos un informe con todos los cambios que debemos realizar para ajustarnos a los requisitos legales. En principio solo tenemos seis meses para hacerlos, pero se puede alargar ese término.
- 4. Pedir presupuestos a una o varias empresas autorizadas para hacer dichos cambios. Es importante pedir los presupuestos al 10% de IVA. Para hacer el presupuesto se debe entrar a todas las viviendas. Aunque no se harán cambios dentro de las viviendas hay que ver el cuadro de luces y ver que instalaciones hay dentro para saber qué instalación común es necesaria para soportar los consumos de cada una de las viviendas.
- 5. Ejecutar los cambios en el periodo de tiempo que necesitemos. En teoría el plazo es de 6 meses pero no es realista, así que si enviamos una carta explicando que ya estamos realizando los cambios tendremos margen.
- 6. Una vez realizados los cambios la empresa autorizada nos dará un certificado conforme ya tenemos la revisión y cumplimos los requisitos.

Ojo con el sector de instaladores, es recomendable pedir varios presupuestos para estar seguros que estamos pagando un precio justo.

Cada vivienda y cada edificio son diferentes. NO se puede hacer un presupuesto que sirva para todos.

Lo que se lleva a inspección son las instalaciones de enlace y las comunes. Eso es todos los cables que van desde el cuadro de luces que está dentro de nuestra casa (NO los que están dentro de casa, solo el cable que sale del cuadro de luces (no el contador) hacia fuera de la vivienda) hasta el cable de suministro general. Entre esos tramos están los contadores de cada una de las viviendas.

Hay un debate sobre si los pisos más altos deben pagar más porque el cable que tiene que ser más largo para llegar arriba. Esto debe decidirlo cada comunidad, en todo caso él expone su opinión de que lo justo debería ser pagarlo todo a medias.

La empresa que haga las reformas debe ser una empresa autorizada con un ingeniero instalador autorizado.

Nos da un precio orientativo de un caso en que las instalaciones estén muy mal de 800/1000 euros por vivienda.

No se conocen casos de multa hasta el momento.

En Barcelona hubo ayudas. La Asociación de Vecinos ha tenido una reunión con Habitatge de la Generalitat y dicen tener dinero, tienen pendiente otro encuentro. Según dice se podría subvencionar alrededor del 35% pero está pendiente de confirmación. Informarán.

**Si quieres formar parte del grupo de trabajo que está reuniéndose para tratar este tema en detalle escribid un correo y os pongo en contacto.**

**La Asociación de Vecinos también está tratando este tema, para más información también puedes ponerte en contacto con ellos.**

Joana Conill  
Dinamizadora del Grupo  
[joana.conill@edas.cat](mailto:joana.conill@edas.cat)

## **ACTA DEL GRUP DE COMUNITATS**

### **13 de gener de 2016 (català)**

#### **Tema: LA INSPECCIÓ DE BAIXA TENSIÓ ELÉCTRICA DELS EDIFICIS**

**Assistència 36 veïns i veïnes. Sergio Rubio, enginyer instal·lador autoritzat.**

Tota construcció anterior al 2002 ha d'ajustar-se a la normativa d'instal·lacions elèctriques del 2002. Per garantir que així sigui, han de passar l'anomenada Inspecció de Baixa Tensió.

És obligatori per a tots els edificis que tinguin més de 100kw de potència total, això és la suma de les potències de tots els habitatges. La majoria dels edificis de Badia superen aquesta potència.

Envien cartes per informar d'això des de 2004, però tot i que NO hagi rebut la carta tens l'obligació de passar la Inspecció.

Podem passar la Inspecció complint uns mínims per passar els requisits legals. Però el tècnic ens adverteix que aquests mínims no asseguren els requisits de seguretat. Ens adverteix de la importància de tenir una instal·lació elèctrica que compleixi amb els requisits de seguretat. La responsabilitat de que així sigui és dels inquilins. Per adonar-nos de la importància de la seguretat explica:

- Si en un edifici uns dels habitatges no té la instal·lació en regla això afecta a tots els veïns. Tenir les instal·lacions en regla afecta no només la meua seguretat sinó també la dels meus veïns. Perquè si per falta de manteniment a la meua instal·lació hi ha un accident, com ara un incendi, això afectarà als meus veïns.
- Si hi ha un accident al meu pis i no tinc la instal·lació en regla, la asseguradora NO m'ho cobrirà.

Sabem que els diners són un factor important en tot això, per tant, ell recomana optar per un equilibri entre cobrir requisits legals i requisits de seguretat. I així equilibrar també els costos:

**El procediment és:**

- 1. Si volem fer-ho en grup, vàries comunitats de veïns, per abaratir costos, el primer que cal fer és negociar un preu per la inspecció. Per fer això cal organitzar-se: hi ha un grup de treball del Grup de Comunitats que està treballant en aquest tema. Si algú vol unir-se al grup només cal que m'escrigui un correu i us poso en contacte.
- 2. Sol·licitar a una EIC (ENTITAT DE CONTROL) la inspecció de baixa tensió (cost d'uns 250 euros per comunitat, no per habitatge).
- 3. Resultat de la Inspecció tindrem un informe on ens dirà si cal que fem canvis en la instal·lació. En principi només tenim sis mesos per fer-los. Però podem allargar aquest termini si informem que ja estem fent les obres però que necessitem més temps.
- 4. Demanar pressupostos a una o a vàries empreses autoritzades per fer els canvis. Cal demanar els pressupostos al 10% d'IVA. Per tenir un bon pressupost cal que el tècnic entri a tots els habitatges per saber què cal i quina potència han de suportar les instal·lacions comuns. Les obres no es faran a dins dels habitatges, però cal veure els habitatges per dins per saber què cal fer.
- 5. Fer els canvis en el període de temps que necessitem. En teoria el termini és de sis mesos però no es realista. Si expliquem que ja ho estem fent ho allarguen.
- 6. Una vegada fets els canvis la empresa certificada ens donarà un certificat conforme ja tenim la revisió y complim els requisits. És MOLT important guardar bé aquest paper perquè a vegades us el demanaran per fer canvis de potències a casa vostra o bé per canviar-vos de companyia elèctrica.

Atenció amb el sector d'instal·ladors, és recomana demanar diversos pressupostos per assegurar que estem pagant un preu just.

Cada edifici és diferent. NO es pot fer un pressupost per a tots. Cal entrar un a un i veure què cal fer.

El que es revista són les instal·lacions d'enllaç i les comunes. Això són tots els cables que van des del quadre de llums que tenim dins de casa (NO els cables que estan a dins, només el cable que surt des del quadre

cap a fora de casa) fins el cable de subministrament general. Entre aquest tram hi ha el comptador.

Els pisos més alts han de pagar més perquè cal més cable i viuen més alts? Ell diu que no ho veu just, que ell és decanta per pagar-ho tot a mitges. Però en tot cas això ho ha de decidir CADA comunitat.

L'empresa que faci les reformes ha de ser una empresa autoritzada.

Ens dona un preu orientatiu d'un cas en que les instal·lacions estaven molt malament: 800/1000 per habitatge.

Fins al moment no es coneixen multes.

A Barcelona hi havia ajudes. L'AAVV ha tingut una reunió amb Habitatge de la Generalitat i diuen que hi ha diners. Tenen pendent una propera trobada. Diuen que es podria subvencionar al voltant del 35% però esta pendent de confirmació. Informaran.

**Si vols formar part del grup de treball que s'està reunint per tractar aquest tema en detall fes-m'ho saber i os poso en contacte.**

**L'Associació de Veïns també esta tractant aquest tema, per més informació també pots posar-te en contacte amb ells.**

Joana Conill  
Dinamitzadora del Grup  
[joana.conill@edas.cat](mailto:joana.conill@edas.cat)