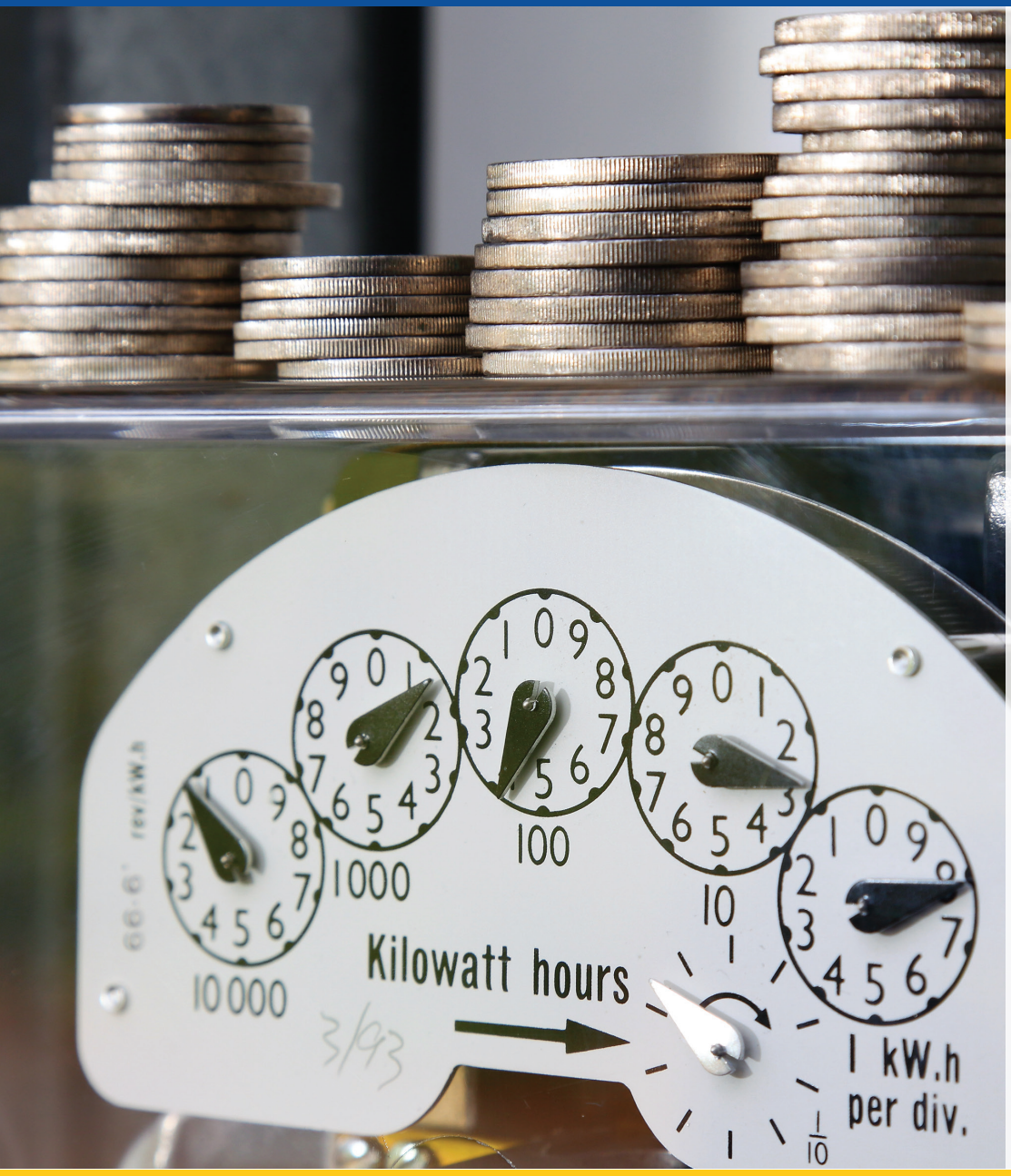
Energía doméstica para arrendadores

lo que usted necesita saber



INCLUIDO EN ESTA GUÍA

Pasos para ahorrar
Conserve energía en sus edificios y ahorre dinero

Explicación de la factura
Conozca sobre las facturas de servicios energéticos y los cobros comunes incluidos en las mismas

Contacto y Chat
Reciba asistencia en cuestiones energéticas

Conozca formas de conservar energía doméstica y ahorrar dinero en sus propiedades de alquiler, y cuáles son los beneficios para usted y sus inquilinos.

YES! Youth Eco Solutions

¿Por qué darle importancia a la energía doméstica?

Con frecuencia, a la eficiencia energética no se le da la debida importancia cuando se trata de la administración de las propiedades de alquiler. Sin embargo las mejoras energéticas en las propiedades de alquiler pueden aminorar los problemas inesperados y costosos como las acumulaciones de hielo y las averías en el sistema de calefacción, así como reducir los gastos de los inquilinos e inquilinas y brindarles mayor comodidad, salud y seguridad. Muchas veces se ofrecen reembolsos de los gastos energéticos para ayudarles a sufragar algunas de las inversiones de capital en la energía, y también programas de financiamiento para mejorar la eficiencia energética y realizar renovaciones más amplias. También existe la posibilidad de que, conforme al nivel de ingreso de sus inquilinos, su edificio cumpla con los requisitos para recibir asistencia de climatización del programa Weatherization Assistance Program.

Debe mantener la comunicación con sus inquilinos. Los inquilinos son sus ojos y oídos en el edificio. La comunicación abierta entre usted, ellos y ellas puede aminorar los problemas y gastos de mantenimiento.

Asuntos sobre los cuales hablar con sus inquilinos e inquilinas:

- Sus responsabilidades en cuanto al sistema de calefacción, como por ejemplo el cambio del filtro
- Cómo utilizar el termostato programable
- Quién es responsable de pagar las facturas
- Otros temas importantes, tales como la tubería que tiende a congelarse

WEATHERIZATION ASSISTANCE PROGRAM

El Programa de Asistencia de Climatización aumenta la eficiencia energética de las casas para aquellos que reúnen los requisitos según sus ingresos, incluso para inquilinos. WAP se enfoca en "toda la casa" para ayudar con sistemas de calefacción, electrodomésticos y aislante, entre otras cosas, con la finalidad de reducir los costos energéticos y mejorar la salud y seguridad de los propietarios e inquilinos.

¿Cómo pueden ayudar los CERTs?

CERTs CLEAN ENERGY RESOURCE TEAMS

Clean Energy Resource Teams o los Equipos de Recursos para la Energía Limpia (CERTs, por sus siglas en inglés) conectan a las personas en Minnesota con los recursos necesarios para identificar e implementar proyectos de energía limpia. ¿Desea averiguar cómo empezar a lograr mayor eficiencia energética? ¿Quiere ayuda para conseguir una auditoría energética para sus propiedades? ¿Necesita ayuda para acceder a los programas de servicios energéticos? ¿Desea conocer más sobre sus opciones de energía renovable? ¿Quisiera investigar si hay programas de financiamiento disponibles? CERTs puede ayudar con todas esas cosas. CERTs es una alianza a través de todo el estado entre University of MN Extension, MN Department of Commerce o el Departamento de Comercio de MN, Southwest Regional Development Commission o la Comisión de Desarrollo Regional del Suroeste, y Great Plains Institute. Nuestros servicios se prestan imparcial y gratuitamente. Nuestro personal de CERTs está disponible para ayudarles con sus proyectos. Encuentre su coordinador regional en https://www.cleanenergyresourceteams.org/staff.

Los contactos de energía doméstica

Llene los espacios en blanco con el nombre y los datos de contacto para sus proveedores y programas de eficiencia energética

Servicio eléctrico y de gas natural

Las compañías que le suministran la energía eléctrica y el gas natural pueden ofrecerle programas para cobrarle un promedio mensual durante todo el año, y así evitar que se pague más durante el invierno. También pueden proporcionarle evaluaciones energéticas para ayudarle a conservar energía, dispositivos de conservación de energía gratuitos y reembolsos.

Servicio eléctrico: Puede encontrarlo en la factura, llamando a la alcaldía, o en el siguiente enlace https://mn.gov/puc/consumers/help/utility.

Servicio: _____ **Teléfono:** _____

Sitio web: _____

Servicio de gas o de entrega de combustible: Busque el servicio de gas en https://blueflame.org/whos-my-utility.

Servicio: _____ **Teléfono:** _____

Sitio web: _____

Energy Assistance Program (Programa de Asistencia Energética)

El Programa de Asistencia Energética quizás pueda ayudar a sus inquilinos a pagar sus facturas de servicios energéticos cuando no cuenten con los recursos para pagarlas. Busque su proveedor local de Asistencia Energética en https://mn.gov/commerce/consumers/consumer-assistance/energy-assistance/eap-provider.jsp

Proveedor: _____ **Teléfono:** _____

Sitio web: _____

Weatherization Assistance Program (Asistencia de climatización)

El Programa de Asistencia de Climatización (WAP, por sus siglas en inglés) quizás pueda ayudarle con la climatización de sus propiedades para reducir los gastos energéticos y problemas de mantenimiento. Busque su proveedor local en https://mn.gov/commerce/consumers/consumer-assistance/weatherization/wap-providers.jsp

Proveedor: _____ **Teléfono:** _____

Sitio web: _____

Citizens Utility Board

La CUB (por sus siglas en inglés) puede ayudarle con explicaciones de las facturas de servicios o con problemas y quejas relacionados a las mismas.
Teléfono: 844-MINN-CUB (844-646-6282) **Sitio web:** http://cubminnesota.org

Clean Energy Resource Teams (Equipos de Recursos para la Energía Limpia)

CERTs (**por sus siglas en inglés)** dispone de una amplia gama de recursos para la eficiencia energética y la energía renovable. **Sitio web:** https://www.cleanenergyresourceteams.org

Las facturas de servicios

Lo que incluyen las facturas de servicios

Hay distintas clases de cobros que se incluyen en las facturas de los servicios de electricidad y gas natural. Los costos de energía y cobros en las facturas pueden variar según el servicio, pero les detallamos a continuación lo más básico.

Cargo por servicio

El cargo por servicio es la cuota fija mensual que se paga cada mes por el acceso a fuentes energéticas, y se cobra cada mes por el acceso a las mismas, independientemente de si se usa el servicio durante un mes determinado.

Cargo por energía

El cargo por energía incluido en la factura es el cobro por la electricidad o gas que se usó. En el caso de la electricidad esa cantidad se representa en kWh, o sea kilovatio-horas, y en el de gas natural en termias (therms, en inglés). La compañía de servicio realiza la lectura de los medidores para determinar cuánta electricidad o gas natural se ha usado. Se puede aminorar el gasto al utilizar menos energía.

1. **Una explicación acerca de los kilovatios (kW) y los kilovatio-horas (kWh):** con los kilovatios se mide el ritmo del uso de energía, y con los kilovatio-horas se mide la cantidad de energía usada. Por ejemplo, un horno de microondas podría utilizar la electricidad al ritmo de 1 kilovatio (kW) pero si se utiliza el microondas durante 2 horas, se gastarán 2 kilovatio-horas (kWh) de electricidad.
2. **Una explicación acerca de las termias:** la termia es la unidad de calor. Una termia equivale a aproximadamente 29 kWh, y la proporciona alrededor de 97 pies cúbicos de gas natural.

Recargos

Muchas compañías de servicio incluyen recargos en la cuenta. Los recargos son cargos por distintos aspectos del servicio, como el costo del combustible. Los recargos se pueden basar en la cantidad de energía que se usa o bien pueden ser un cobro mensual fijo.

Impuestos

Por último, los impuestos en la factura varían dependiendo del área donde se encuentre su propiedad de alquiler, y pueden ser una cantidad fija o variable.

El monto de la factura de servicio

En Minnesota, la familia promedio de cuatro personas utiliza alrededor de 800 kWh de electricidad cada mes, y sumando los cargos fijos, recargos e impuestos, paga alrededor de $100. Las facturas de gas natural varían más, pero generalmente están entre $100 y $200 al mes durante la temporada en que se usa la calefacción.

ESi sus inquilinos pagan mucho más que esas cifras, puede hallar maneras de mejorar la eficiencia y ahorrar dinero, pero también puede haber un error en la factura.

Haga un inventario de sus viviendas de alquiler

Preguntas que debe tomar en cuenta sobre la energía doméstica en sus viviendas de alquiler.

1. **¿Cuál es el monto de las facturas de servicios energéticos en cada vivienda?**

2. **¿Cuenta la vivienda con bombillas LED, que son la opción más eficiente?**

3. **¿Dónde está ubicado el termostato? ¿Tiene control sobre la temperatura el inquilino? ¿Es un termostato programable o inteligente?**

4. **Lista de verificación de electrodomésticos:**

	Antigüedad del sistema	Último servicio de mantenimiento	Tipo de combustible	Ubicación	Si es ENERGY STAR
Calefacción					
Aire acondicionado					
Calentador de agua					
Estufa/horno					
Lavaplatos					
Refrigerador					
Lavadora					
Secadora					

5. **Las ventanas:** ¿Son de un solo cristal, o de panel doble o triple? ¿Tiene contraventanas y mosquiteros? ¿Cuenta con algún tipo de protección contra caídas en caso de que haya niños presentes?

6. **¿Hay suficiente aislante y sellado contra filtraciones de aire en el edificio, o existen aberturas y corrientes de aire?**

7. **¿Existen las siguientes medidas de seguridad y están funcionando?**
   - Detector de humo
   - Detector de monóxido de carbono
   - Extintor de incendios
   - Medición del nivel de plomo y reducción del mismo si es necesario
   - Medición del nivel de radón y reducción del mismo si es necesario

8 Maneras de mejorar la eficiencia energética en sus propiedades de alquiler

1. Consiga una evaluación sobre el consumo de energía, o sea una auditoria energética, para la propiedad. La evaluación sirve para identificar medidas que podrá tomar para ahorrar energía en cuanto a los sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado, electrodomésticos, aislante y sellado contra filtraciones de aire, entre otras.

   - Las compañías de servicio de electricidad y gas natural con frecuencia ofrecen gratuitamente las evaluaciones sobre el consumo de energía comerciales, incluso para los edificios multifamiliares, es decir de 5 viviendas o más. Algunas de ellas ofrecen también evaluaciones residenciales, para edificios de menos viviendas y casas unifamiliares. Puede contactar a sus compañías de servicios para averiguar lo que le puedan ofrecer.
   - Minnesota RETAP ofrece evaluaciones comerciales gratuitas, incluso para propiedades de alquiler. Hay más información disponible en https://www.pca.state.mn.us/waste/minnesota-retap.
   - Su edificio puede reunir los requisitos para recibir asistencia del Weatherization Assistance Program, o sea el Programa de Asistencia de Climatización.
   - La mayoría de las compañías de servicios ofrecen reembolsos por renovaciones de eficiencia energética, y algunas ofrecen también subvenciones o financiamiento.

2. Cambie las bombillas incandescentes y fluorescentes del estilo antiguo por las LED. Si no sabe cómo seleccionar las bombillas LED o lámparas adecuadas, puede obtener más información en https://www.cleanenergyresourceteams.org/lighting.

3. Instale aireadores para las llaves de agua y cabezales de ducha eficientes para reducir el consumo de agua caliente. Consiga las que lleven la etiqueta WaterSense. Conozca más en https://www.cleanenergyresourceteams.org/savingwattsdrops#what.

4. Instale termostatos programables o inteligentes en su edificio y enseñe a los inquilinos e inquilinas cómo usarlos.

5. Instale sistemas de calefacción y unidades de aire acondicionado eficientes. El aire acondicionado con tasa de eficiencia energética (EER, por sus siglas en inglés) de 13 o más puede ahorrar hasta el 50% del gasto energético. Debe cambiar mensualmente los filtros del sistema de calefacción. Si para calentar el edificio se utiliza la electricidad o combustibles entregados al domicilio como el propano o el aceite combustible, puede resultar conveniente una bomba de calor aerotérmica (ASHP, por sus siglas en inglés), que utiliza la electricidad para la calefacción y el enfriamiento. Conozca más en https://www.cleanenergyresourceteams.org/ashp.

6. Utilice aislante alrededor de la tubería de agua caliente y un cobertor de aislamiento para el calentador de agua. Ajuste la temperatura del calentador de agua hasta 120°F para reducir el consumo de energía y también el peligro de las quemaduras accidentales.

7. Instale electrodomésticos eficientes: busque la etiqueta ENERGY STAR o investigue sus opciones en línea en https://www.energystar.gov/products.

8. Para evitar las filtraciones de aire, selle las aberturas alrededor de las chimeneas, salidas de ventilación, tubos y cables. El sellado contra filtraciones de aire es una de las maneras más baratas para conservar energía y lograr mayor comodidad, y también es la forma más eficaz de evitar las acumulaciones de hielo. Para más información sobre el sellado contra filtraciones de aire, lea la guía de energía doméstica: https://www.cleanenergyresourceteams.org/home.

Cómo financiar las renovaciones energéticas

Su compañía de servicio

La mayoría de las compañías de servicios ofrecen reembolsos por renovaciones de eficiencia energética, y algunas ofrecen también subvenciones o financiamiento. Puede contactar a sus compañías de servicios para averiguar lo que le puedan ofrecer.

Property Assessed Clean Energy o Financiamiento de Energía Limpia para la Propiedad (PACE)

Para los dueños y dueñas de propiedades multifamiliares de 5 viviendas o más, PACE proporciona financiamiento de proyectos de eficiencia energética y energía renovable en edificios recién construidos o existentes comerciales, industriales, sin fines de lucro y de viviendas multifamiliares. Los dueños y dueñas de propiedades que realizan proyectos de ahorro de consumo energético reciben el financiamiento de PACE, el cual se devuelve durante un período determinado, por medio de un pago extraordinario en la factura de los impuestos sobre la propiedad. El financiamiento de PACE elimina ciertas barreras a los proyectos energéticos, por ejemplo, los costos elevados de inversión inicial y la dependencia del crédito, y permite que se realicen proyectos más amplios. https://www.cleanenergyresourceteams.org/pace.

Center for Energy and Environment: Apartment Building Lending Program (el Programa de Préstamos para Dueños de Edificios Residenciales del Centro de Energía y el Medio Ambiente)

Este Centro puede dar préstamos de hasta $20,000 a los dueños y dueñas de propiedades de alquiler para financiar proyectos que aumenten la eficiencia energética de sus propiedades, entre ellos nuevos sistemas de calefacción y aire acondicionado, aislante, ventanas, calentadores de agua y otros. Este programa se ofrece a los dueños y administradores de edificios de apartamentos. https://www.mncee.org/cee-loan-programs.

Minnesota Housing (Financiamiento de vivienda en Minnesota)

MN Housing es la agencia de financiamiento de vivienda del estado. Ofrece una variedad de opciones de financiamiento para las propiedades de alquiler en Minnesota, al igual que subvenciones para las iniciativas que cumplan con la prioridad de Minnesota Housing de prevenir y poner fin al problema del sinhogarismo. http://www.mnhousing.gov/sites/multifamily/gettingstarted.

Weatherization Assistance Program (Programa de Asistencia de Climatización)

Puede conseguir ayuda del Programa de Asistencia de Climatización, el cual cuenta con fondos federales. WAP (por sus siglas en inglés) puede climatizar las propiedades de alquiler, cuya elegibilidad depende del nivel de ingresos de los inquilinos e inquilinas.

El proceso de climatización se puede comenzar en una vivienda unifamiliar de alquiler una vez que la misma esté ocupada por una familia elegible.

Para climatizar un edificio multifamiliar, al menos el 66% (o el 50% en el caso de dúplex y cuádruplex) de las viviendas en el edificio deben cumplir con una de las siguientes condiciones:

- Son viviendas elegibles según el ingreso de sus inquilinos, o
- Serán viviendas elegibles durante los próximos 180 días conforme a un programa de rehabilitación del edificio federal o estatal.

En el caso de un complejo de edificios multifamiliares, se determina la elegibilidad de cada edificio por separado. Se trata al edificio multifamiliar como una sola unidad a la hora de climatizarla, o sea que no se climatizan solo algunas de las viviendas en ella. Hay más información disponible en https://mn.gov/commerce-stat/pdfs/wap-policy-manual.pdf o puede contactar a su proveedor local del WAP, el cual se puede localizar en https://mn.gov/commerce/consumers/consumer-assistance/weatherization/wap-providers.jsp

Emergencias energéticas

Lo que debe hacer si deja de funcionar la calefacción de su propiedad de alquiler

Debe repararla. La ley en Minnesota exige que los arrendadores se aseguren de que las propiedades de alquiler sean "habitables" y que las mantengan en "condiciones decentes."

Lo que debe hacer cuando le han interrumpido los servicios a su propiedad de alquiler

Cuando usted (el arrendador o la arrendadora) normalmente paga los servicios
Si usted se atrasa en los pagos a tal grado que los servicios se interrumpan, los inquilinos podrán hacer lo siguiente:

1. Notificarle por escrito que pagarán los servicios si no se han pagado luego de que esperen 48 horas. Si sucede durante el invierno y no hay calefacción, es aceptable que esperen menos tiempo. (Los inquilinos también pueden avisarle verbalmente pero deben enviarle un aviso escrito durante las primeras 24 horas después del aviso verbal.)
2. Si durante ese lapso no se vuelven a activar los servicios, el inquilino o inquilina puede pagar el monto que se debe por el período de facturación más reciente. Luego debe entregarle a usted una copia del recibo de ese pago junto con el pago del alquiler, al cual puede restar la cantidad que pagó él o ella por el servicio.
3. Si el edificio en el que habitan los inquilinos tiene 5 viviendas o menos, cualquier inquilino o inquilina podrá establecer una cuenta a su nombre, pagar la factura mensual del servicio y entregarle cada mes una copia del recibo del pago junto con el pago del alquiler.

Cuando los inquilinos e inquilinas normalmente pagan sus propios servicios
La Ley del tiempo de frío en Minnesota (Minnesota Cold Weather Rule, CWR por sus siglas en inglés) es una ley estatal que prohíbe la interrupción del servicio eléctrico o de gas natural al inquilino entre las fechas del 15 de octubre y el 15 de abril. Si sus inquilinos no están al día con los pagos de las facturas de electricidad o gas natural, deben comunicarse con la compañía de servicio para averiguar si reúnen los requisitos para utilizar la protección que ofrece la CWR y, de ser así, para inscribirse.

Cada compañía de servicio tiene que ofrecer la protección que dispone la CWR, la cual solo está disponible para los clientes residenciales. Para conseguirla, sus inquilinos deben hacer un plan de pagos y cumplir con el mismo, ya que al no cumplir se les podrá desactivar el servicio. Se puede hacer un plan de pagos conforme a la CWR en cualquier momento durante la temporada de vigencia de la misma, y este debe adaptarse a un pago razonable según la situación del inquilino o inquilina. Los inquilinos son elegibles para la protección de la CWR, pero solo si la cuenta del servicio está a su nombre y afecta la fuente principal de calefacción.

Si la compañía de servicio no logra acordar con sus inquilinos sobre el plan de pagos, ellos se pueden comunicar con la Oficina de Asuntos del Consumidor de la Comisión de Servicios Públicos en Minnesota (Minnesota Public Utilities Commission's Consumer Affairs Office) al 651-296-0406 o 800-657-3782, o por correo electrónico a consumer.puc@state.mn.us para que esta entidad les ayude a negociar con la compañía de servicio.

Sitio web: https://mn.gov/puc/consumers/shut-off-protection/

Más recursos

Home Energy Guide (Guía de energía doméstica)
En el sitio web de CERTs puede encontrar una guía gratuita sobre la energía doméstica junto con otros recursos de eficiencia energética: https://www.cleanenergyresourceteams.org/home.

Landlords and Tenants: Rights and Responsibilities (Derechos y responsabilidades de dueños e inquilinos)
El Procurador General de MN proporciona este documento útil, en el cual se detallan los derechos y responsabilidades que dispone la ley acerca del arrendamiento de vivienda.
Inglés: https://www.ag.state.mn.us/brochures/pubLandlordTenants.pdf
Español: https://www.ag.state.mn.us/brochures/pubLandlordTenantsSpanish.pdf

Clean Energy Resource Teams o Equipos de Recursos para la Energía Limpia (CERTs)
CERTs es una alianza a nivel de todo el estado cuya misión es conectar a las personas y sus comunidades con los recursos que necesitan para identificar e implementar a nivel comunitario la eficiencia energética, la energía renovable y los proyectos relacionados con los vehículos eléctricos.
https://www.cleanenergyresourceteams.org.

Información sobre esta serie

CERTs
CLEAN ENERGY RESOURCE TEAMS

Esta guía integra una serie de guías redactadas para contestar preguntas comunes sobre la energía doméstica.

- Energía doméstica para inquilinos: lo que usted necesita saber
- Energía doméstica para arrendadores: lo que usted necesita saber
- Energía doméstica para casas prefabricadas: lo que usted necesita saber
- Energía doméstica para casas unifamiliares: lo que usted necesita saber

Si usted quisiera distribuir alguna de estas guías, se pueden imprimir con su logotipo e información de contacto. Visite el enlace a continuación y busque la sección titulada "Personalizar para mi organización".

BUSCAR GUÍAS Y HERRAMIENTAS **CleanEnergyResourceTeams.org/Home**