

SU VIVIENDA / 758

A partir de abril,
todas las casas
construidas
antes de 2007
deberán tenerlo

Será necesario
para poder
poner en venta
o en alquiler
estas viviendas

Una mejor
calificación
contribuirá a
comercializarlas
a mejor precio



Etiquetado energético obligatorio

DIGITAL GENETICS

>CLASIFICADOS

La más amplia oferta
residencial de Madrid
ordenada por zonas

PÁGINAS 8 a 14



>URBANISMO

Soluciones urgentes para los desarrollos ilegalizados

La Comunidad de Madrid ya ha legislado para que se pueda
revisar el Plan Urbanístico, pero los afectados reclaman
medidas que les amparen durante el proceso. / PÁGINAS 4 y 5



I FASE
últimas viviendas
II FASE
ya a la venta



PINNEA
RESIDENCIAL

www.pinnea.com
Tlf. 91 634 13 06

MAJADAHONDA

>> EN PORTADA

Examen energético a las viviendas

A partir del próximo mes de abril, todas las casas construidas antes de 2007 que quieran ser vendidas o alquiladas deberán contar con una etiqueta que informe de su certificación energética. Por Juanjo Bueno

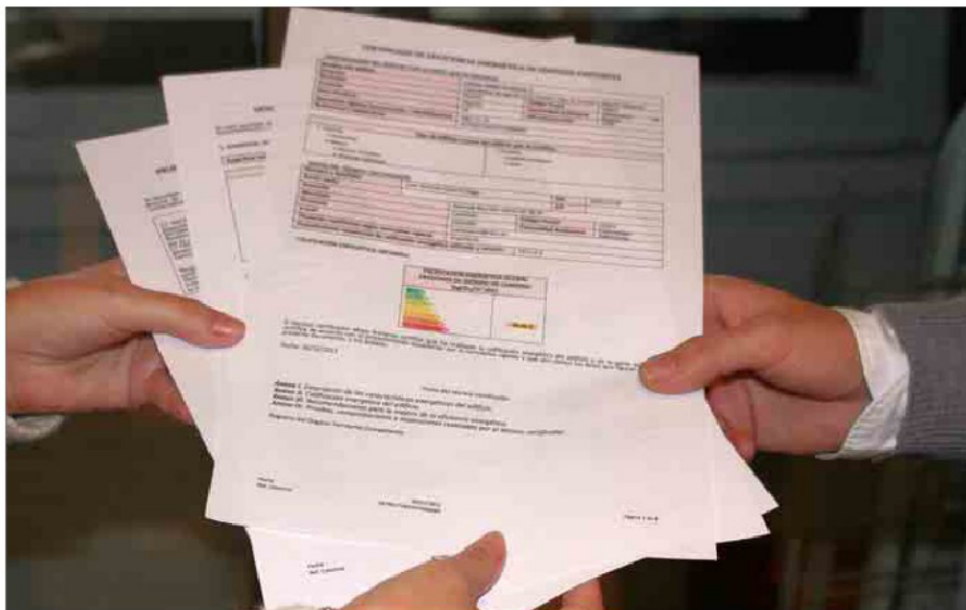
La mayor parte de los ciudadanos aún no son conscientes, pero a partir de este año cualquier vivienda o local construidos con anterioridad a noviembre de 2007 precisarán obligatoriamente de una etiqueta que indique su eficiencia energética para ser puestos a la venta o en alquiler. Algo similar a lo que desde hace años llevan los electrodomésticos. Los inmuebles construidos después de esa fecha deberían tenerlo ya, por lo que no necesitarán de una nueva certificación.

Esta exigencia informativa no será de aplicación hasta que el Gobierno apruebe definitivamente el proyecto de Real Decreto que recoge la medida, «previsto para este mes y con un periodo posterior de adaptación de dos meses», aseguran fuentes del Ministerio de Industria.

Para medir la eficiencia, el etiquetado energético incluye un código de colores según una escala descendente que va de la letra A a la G. Aunque se trata de un esquema ya conocido por la sociedad, «a día de hoy el ciudadano todavía no conoce ni cómo ni cuándo tiene que realizar un certificado de eficiencia energética», se lamenta Alberto Coloma, gerente de la Fundación La Casa que Ahorra.

Aunque no será necesario tener una calificación determinada en la etiqueta para poder vender o alquilar una vivienda, esta información podrá ser determinante a la hora de hacer efectiva una operación. Eva Jover lo sabe muy bien y ya ha encargado a una empresa especializada un certificado que estudie la eficiencia energética del apartamento que tiene en venta en la madrileña calle de Rafael Bergamín.

«Aunque todavía no es obligatorio, el certificado puede resolver que el futuro comprador se decante por ésta y no por otra vivienda de similares características», manifiesta Jover. «Por otro lado», continúa, «quiero saber si a la vista de los resultados del informe necesito realizar obras de mejora en el pi-



Así será el certificado que se entregue al propietario de la vivienda después de haberla sometido a la auditoría energética. / EL MUNDO

viento. Para ello, este suplemento ha acompañado al arquitecto Diego Lasaoa y al ingeniero industrial Carlos Compains, de la empresa Certicalia, a efectuar la toma de datos del apartamento de 50 metros cuadrados de Jover.

Los técnicos parten de la ficha de referencia catastral y el plano del inmueble, «requisito imprescindible para conocer la orientación de la vivienda y determinar la captación solar y la zona de sombras», explica Lasaoa. En este caso, se trata de un edificio residencial construido en 1998 con orientación de fachada sur.

Mientras que Compains realiza una medición, una inspección visual de la vivienda y estudia la influencia que tienen los inmuebles contiguos, Lasaoa analiza los distintos elementos constructivos, como el tipo de aislamiento y la carpintería exterior, además de los sistemas de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria (ACS).

En estas últimas instalaciones los técnicos certificadores tienen en cuenta el tipo de combustible, la potencia, la antigüedad de los aparatos, etc. «También es muy importante saber si existen o no instalaciones de energías renovables en el edificio, como son las placas solares», apunta Compains.

Los resultados de la certificación realizada han determinado que la vivienda de Jover obtenga una calificación energética E de acuerdo con la herramienta informática CE3X, un programa homologado utilizado para la introducción de datos y obtención de la etiqueta. «Concretamente, las instalaciones de este apartamento expulsan a la atmósfera unas emisiones globales de dióxido de carbono de 46,46 kg de CO₂ por metro cuadrado al año para poder alcanzar y mantener las condiciones de confort en su interior», explica Lasaoa.

Del estudio energético realizado se desprende, según Compains, que «aunque la vivienda no requiere de grandes aportes energéticos para calefactarse o refrigerarse, sí se están utilizando unos equipos o combustibles que generan mayores emisiones de dióxido de carbono de las que necesita el inmueble en términos de demanda energética».

Sin embargo, la certificación no se acaba aquí. También se realizan propuestas de mejora para alcanzar una mejor calificación energéti-

ca de la vivienda y conseguir pasar del valor E al C y con ello tener más oportunidades para la venta de la vivienda. Por ejemplo, respecto a la calefacción, el certificado recomienda cambiar el calentador eléctrico por una caldera de condensación. También indica la posibilidad de aislar los puentes térmicos existentes en las cajas de las persianas o forrar con aislante los paramentos que separan la vivienda con los elementos comunes del edificio.

na habilitada a tal efecto en la Comunidad de Madrid.

RETROSOS INJUSTIFICADOS. Pese a que el 1 de enero de 2013 era la fecha fijada en el proyecto de Real Decreto para comenzar a aplicar el certificado, esta exigencia todavía no ha pasado por el filtro del Consejo de Ministros. Una situación que ha generado gran desconcierto entre los profesionales y empresas del sector. Y es que, cuando parecía que

> ¿CUÁNTO COSTARÁ EL CERTIFICADO?

Liberalizado el mercado, se espera una guerra de precios en torno a la expedición del certificado. Entre los factores que inciden en la fijación de su precio, «se debe tener en cuenta la tipología y las dimensiones del inmueble, así como el desplazamiento que el profesional tenga que realizar hasta la vivienda», explican en Certicalia. Para una vivienda de 100 metros cuadrados, el coste medio será de 250 euros, aseguran los expertos, tomando como referencia el precio de los certificados realizados en Italia. En cambio, la memoria que incluye el proyecto de Real Decreto analizando su impacto, diferencia según la tipología del inmueble: «El coste medio se calcula en 250 euros para un unifamiliar y en 90 para cada vivienda individual», se lee en el texto. «Asimismo», advierte el informe, «se producirá un incremento de las cargas administrativas debido a la obligación que tiene el propietario de presentar el certificado al órgano competente de la comunidad autónoma, con un coste medio de 30 euros en concepto de tasas».

Eva Jover, como propietaria, será la responsable de mostrar la etiqueta que contiene el certificado en cualquier anuncio o proceso publicitario de venta o alquiler del inmueble. También estará obligada a registrar el certificado, que tiene una validez de 10 años, en la ofici-

por fin, tras más de una década de espera, el etiquetado energético para viviendas en edificios existentes había visto la luz en forma de Real Decreto, una nueva demora en su tramitación ha convertido a España en un mero espectador en materia de eficiencia energética en Europa.

MUY SIMILAR AL QUE PASAN LOS ELECTRODOMÉSTICOS DESDE HACE VARIOS AÑOS

so». Y es que la posible revalorización se ha convertido en un gancho más para conseguir que las viviendas sean más eficientes.

SU VIVIENDA ha querido conocer in situ cómo se realiza un certificado y los parámetros que se tienen en cuenta para calificar una vi-

>> EN PORTADA

A este respecto, cabe recordar que este proyecto de Real Decreto forma parte de una directiva europea del año 2002, cuya transposición al ordenamiento jurídico español ya se había realizado parcialmente en 2007, aunque sin seguimiento en su cumplimiento por parte de la Administración, afectando únicamente a la certificación energética de los edificios de nueva construcción.

Según los expertos consultados, sorprende esta «excesiva» demora, toda vez que en el dictamen del Consejo de Estado de Energía, de abril de 2012, este organismo ya invocó la urgencia para la aprobación del Real Decreto. Un proyecto que «debía de culminar su tramitación inmediatamente después de la aprobación de la Ley de Economía Sostenible en marzo de 2011», dice el dictamen. Este retraso ha supuesto ya la interposición de una demanda de la Comisión Europea contra España ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

OPORTUNIDAD PARA EL EMPLEO.

En la Asociación Española para la Calidad en la Edificación (Asece) no encuentran motivos para retrasar una norma que ya funciona a pleno rendimiento en Francia y Portugal, entre otros países. «Y más teniendo en cuenta que la memoria que analiza el impacto del proyecto de Real Decreto calcula que el negocio que generarán las nuevas certificaciones de eficiencia energética será de 45,3 millones de euros de media anual durante los cinco primeros años, de los cuales 40,8 millones corresponderán al sector residencial», afirma Sergio Muñoz, vicepresidente de Asece. Una oportunidad única para la creación de empleo y revitalización de un sector denostado.

La obligatoriedad de obtener la certificación energética generará inversiones en eficiencia y ahorro energético. Con ello se esperan obtener ahorros anuales de aproximadamente 13.400 toneladas equivalentes de petróleo, «suponiendo que se realizaran actuaciones de mejora en un 10% de los inmuebles certificados y se consiguiera un ahorro energético medio de un 20% con las medidas que se adopten», expone el texto.

Lagunas y otras cosas que mejorar

El certificado se olvida de la instalación eléctrica de las viviendas y no contempla la eficiencia del edificio completo. Por J. B.

El certificado de eficiencia energética es bastante completo dado que se trata de un método normalizado y entendiendo que es imposible abarcar todas las variantes posibles que se dan en las viviendas. Sin embargo, esta exigencia que llega desde Europa no tiene en cuenta la antigüedad del parque inmobiliario español y, más concretamente, la de las instalaciones eléctricas en el interior de las viviendas.

Cierto es que en la evaluación para la certificación energética del inmueble no se pone en valor este tipo de instalación porque no afecta en sí a su eficiencia, «pero no se debe olvidar que muchas viviendas se construyeron con normativas que han quedado obsoletas y en los últimos tiempos han cambiado los patrones de consumo con la proliferación de aparatos eléctricos», afirma Diego García, director General del Centro Español de Información del Cobre (Cedic).

Desde este organismo perciben una falta de sensibilidad por parte de inquilinos y compradores en relación al buen estado de la instalación eléctrica. Aunque el certificado de instalación no tiene caducidad ni es obligatorio presentarlo en una operación de compraventa o alquiler, «disfrutar de una instalación segura es tan sencillo como pedir al vendedor o al arrendador de la vivienda una copia del último certificado y si tiene más de 20 años, solicitarle uno nuevo», aconsejan.

Y es que, como aseguran desde la Asociación Profesional de Empresarios de Instalaciones y Telecomunicaciones de Madrid (Apiem), «la instalación eléctrica es la asignatura pendiente en multitud de viviendas, siendo habitual encontrar inmuebles totalmente reformados, pero con el cableado y automatismos sin modificar desde su construcción».

Tampoco el alcance de la norma

satisface a los expertos consultados. Para Alberto Coloma, gerente de la Fundación La Casa que Ahorra, «debería ser más ambicioso fijando como objetivo la certificación del 100% del parque de acuerdo, lógicamente, con un calendario de implantación que priorice su aplicación a los edificios más disparramados de energía». Y añade: «Limitar el certificado a los inmuebles sometidos a transacción (compra, venta o alquiler), dejará fuera a grandes consumidores de energía por el simple hecho de que no se vendan o alquilen».

Más peros al certificado de eficiencia energética. En esta ocasión vienen de la mano de la Asociación Española de Gestores Inmobiliarios (Aegi) y se refieren, una vez más, al aspecto regulatorio y de gestión, «que adolece de grandes lagunas». «Es de consenso general que el éxito en la implantación del certificado va a depender totalmente del papel que las Administraciones central y autonómica quieran jugar», manifiestan desde la patronal de agencia inmobiliarias. «Y en estos momentos», continúan, «las comunidades autónomas no han estado muy diligentes en el desarrollo de una normativa para la cual tienen conferidas las competencias».

A día de hoy, la mayoría de las comunidades no han trasladado a su legislación, de forma efectiva, la obligación de certificar los edificios de nueva construcción. Obligación que existe desde 2007, pero que en la práctica apenas se ha hecho notar. De la misma opinión es la Asociación para la Calidad de la Edificación (Asece), que demanda una vigilancia y un control más exigente por parte de la Administración sobre los certificados registrados en las oficinas habilitadas.

Para terminar de sacar punta al certificado energético se pueden analizar algunos de los parámetros que se tienen en cuenta a la hora de obtener la calificación.

«DEBERÍA SER EL EDIFICIO Y NO LA VIVIENDA EL QUE OBTUVIERA LA ETIQUETA»

«En tanto en cuanto al diseño, emplazamiento y orientación son puntos claves a evaluar, es razonable que sea el edificio, y no sólo la vivienda, el que obtenga la etiqueta energética y que mediante campañas de concienciación todos los ciudadanos podamos tener un criterio energético a la hora de adquirir un inmueble mediante compra o alquiler», expone Coloma.

También los técnicos echan en falta ciertos detalles a la hora de realizar un certificado con los programas informáticos homologados. «No se especifican algunos elementos pasivos de la vivienda como es el pavimento cerámico, que en invierno capta radiación solar y la emite a la estancia después de la puesta de sol contribuyendo a disminuir el aporte energético para calefacción», apunta Juan Querol, arquitecto de Certicalia.

Por otro lado, la mayoría de expertos concluyen que no vendría nada mal incluir unas pautas de buen uso en el certificado porque, aseguran, «tan importante es lo eficiente que sea la envolvente y los sistemas de climatización como el propietario sepa utilizarlos».



Piso de 2 dormitorios
274.000€

Piso de 3 dormitorios
335.000€

ESM
ENFITEUSIS
RESIDENCIAL

ecc
viviendas

Junto al parque
“Quinta de los Molinos”
C/ Doctor Zamenhof 38

Calle privada con vigilancia 24 horas. Próximo a colegios e institutos.
A 2 minutos del C.C. Campo de las Naciones.
Al lado de la A2 y fácil acceso a M30 y M40.

• Lagasca 13, 1º Madrid (previa cita) Tel: **91 308 16 65**
• A pie de obra (consulte horarios)
www.eccviviendas.es