

TITULAR: La certificación energética, ¿solo un gasto más?

SUBTÍTULO: Los edificios también consumen. Su gasto repercute directamente en la factura de luz o la calefacción. Saber cuánta energía pierde una casa y cómo podemos ‘ponerla a dieta’ será más fácil con la certificación energética.

TEXTO:

¿Pagas cada mes una barbaridad de electricidad sin estar casi en casa? ¿No te explicas por qué tu factura de gas es tan alta si los radiadores están encendidos apenas unas horas? Es posible que el problema no esté en el limitado uso que haces de las instalaciones, sino en que tu piso ‘se come’ la energía. **La certificación energética de las viviendas permite conocer, a través de una metodología de cálculo, lo eficaz que es un inmueble respecto al consumo de energía.** La etiqueta energética que valora a los electrodomésticos de la A a la F, con la que ya estamos más que familiarizados, será el mismo distintivo que tendrán que tener las viviendas. Según Alberto Coloma, gerente de la fundación ‘La casa que ahorra’, “nos permitirá conocer de un simple vistazo si estamos ante un edificio sumidero de energía o, por el contrario, hace un uso inteligente de la misma”.

Aunque se tiene más o menos claro en qué consiste este documento, este tema todavía plantea una serie de cuestiones relativas a la obligatoriedad, las sanciones, quién debe emitir estos certificados, cuánto costarán o si afectará a inmuebles tanto en venta como en alquiler. Lo cierto es que **la información está realmente diseminada y no son pocos los que desconocen el recorrido legal de una norma cuya entrada en vigor todavía está en el aire.**

Igualmente, las reacciones que se esperan ante esta medida estarán divididas: hay quien verá en la certificación un gasto extra incómodo y otros que lo interpretarán como una oportunidad de invertir en mejoras que repercutan en el ahorro.

A vueltas con la normativa

El origen de la preocupación por la eficiencia energética por parte de Europa data de los primeros años de los noventa, cuando se dieron los primeros pasos legislativos para reducir las emisiones de CO₂ de los edificios. **Se comenzó a plantear la necesidad de que los estados de la Unión Europea desarrollaran parámetros con los que medir la eficiencia de las construcciones.** Así, se dieron varios pasos con nuevas directivas en los años siguientes, ampliando y modificando las exigencias. La última en llegar ha sido la 2012/27/UE, si bien la directiva europea 2002/91/CE es la primera en la que se expone la obligatoriedad de emitir certificaciones energéticas. Esta norma se traspuso al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 47/2007, que fija el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. La regulación relativa a los existentes, que actualmente se encuentra en fase de borrador, completará el Real Decreto anterior.

Respecto a la fecha en la que entrará en vigor esta ampliación, el texto legal dice que “con anterioridad a 1 de enero de 2013, el Ministerio de Industria,

Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) pondrá a disposición del público los programas informáticos de calificación de eficiencia energética para edificios existentes, que serán de aplicación en todo el territorio nacional y que tendrán la consideración de documento reconocido y, por otra parte, se procederá a la formación del personal técnico cualificado para realizar las labores necesarias para efectuar la certificación energética de los edificios existentes. La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte de un edificio, según corresponda, será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento celebrados a partir de dicha fecha”.

Digestión lenta

Sin embargo, el año está a la vuelta de la esquina y todavía hay poca concreción en el ambiente de las certificaciones energéticas para viviendas usadas. Cabría esperar que el Boletín Oficial del Estado (BOE) estuviera a punto de lanzar el RD, aunque tiempo ha tenido desde febrero de 2012, mes en el que finalizó el plazo para enviar observaciones el borrador. En este sentido, **la voluntariedad por parte del Gobierno es fundamental**: “son decisiones políticas, las cuales muchas veces no entendemos el resto de ciudadanos”, afirma Adrián Sánchez, presidente de la Asociación Española para la Calidad en la Edificación (ASECE). Lo cierto es que no hay obligación a día de hoy, y no la habrá hasta que el diario oficial lo recoja.

Pero más allá de este necesario paso, una vez dado, ¿qué podemos esperar? La certificación que entró en vigor para nuevas viviendas, obligatoria desde hace cinco años, evoluciona lentamente en el plano real. “Su aplicación práctica ha sido muy limitada”, revela Coloma, que achaca este hecho “al lento desarrollo de la normativa autonómica correspondiente, por la no obligatoriedad de crear oficina de registro de certificados, e incluso por la falta de definición de competencias entre consejerías de industria y vivienda”. **Esta calma operativa contradice los esfuerzos teóricos que se realizan**, algo que constituye “una pérdida de oportunidades para la economía española, dado que somos buenos en innovación tecnológica, lo que nos beneficia en creación de empleo, dinamismo y competitividad”, señala Pau Seguí, director técnico de la Oficina Valenciana de Certificados Energéticos (OVACEN).

¿Quién quiere ser certificador?

Las titulaciones relacionadas con la edificación son las que tienen más papeletas para asumir la responsabilidad, algo en lo que coinciden todos los expertos. Según Íñigo Amiano, consejero delegado de Krata, “el consenso dice que pueden ser ingenieros, arquitectos, aparejadores y peritos, si bien desde el RD no se dice la titulación en sí”. Amiano va más allá exponiendo que “en un momento dado, lo más probable es que haya que estar registrado en algún lugar que te homologue como certificador, pero a día de hoy no existe tal registro”. Igualmente, desde la ASECE señalan a ingenieros, arquitectos, arquitectos técnicos y demás técnicos de la edificación conforme a la LOE

38/1999. Sin embargo, de nuevo entran en juego las diferentes administraciones regionales, puesto que tal y como dice el texto y como nos recuerda Coloma, “la ejecución será llevada a cabo por el órgano competente de la comunidad autónoma, que podrá delegar esta responsabilidad en agentes independientes autorizados para este fin”. Así pues, la ambigüedad está servida, ya que los requisitos técnicos que se intuyen a nivel estatal podrían chocar con las necesidades de formación que se marquen a nivel autonómico.

Al no existir un registro oficial, el propietario de una vivienda que, una vez entre en vigor la ley, necesite certificar energéticamente su vivienda porque quiera venderla o alquilarla, podría sentir cierta sensación de indefensión. Para evitarlo, Amiano insta a los particulares a acudir a “empresas especializadas porque garantizan una serie de protocolos, de sistemas de validación, de homogeneidad en todo el territorio que no puede aportar un profesional que no tenga la suficiente masa crítica, ni conocimientos de las mejores prácticas de eficiencia a nivel global”. En la propia web existen organismos que sirven de contenedor para un buen número de certificadores perfectamente cualificados, algo que desde la ASECE nos confirman, añadiendo que incluso es posible acudir a la inmobiliaria en la que hemos delegado la gestión de la compra o el alquiler para que lleve a cabo también este protocolo.

Aportar valor cuesta dinero

Cualquier gasto es interpretado por los vendedores como un escollo, sobre todo en tiempos de crisis. La controversia está servida. Amiano no duda en señalar que “esta obligatoriedad al principio no va a ser bien recibida”, pero hace hincapié en las ventajas de dar este paso: “Abre la posibilidad de tomar decisiones racionales y no impulsivas, de adoptar medidas para rebajar el consumo energético y que además se financien con los propios ahorros conseguidos en la factura energética en plazos muy cortos, por lo que puede compensar”. Para Coloma, acercar al ciudadano el lado positivo de la certificación energética, centrado en la revalorización económica del inmueble, es esencial, así que la concienciación es “la única forma que tenemos para que esta normativa sea aceptada por el grueso de la sociedad y no se confunda con una traba más”.

En el apartado de precios, por ahora hay que fijarse en la experiencia de otros países, y es teniendo en mente estos importes, sobre los que los expertos consultados hacen cálculos. Según el consejero delegado de Krata, el certificado de “una vivienda plurifamiliar en altura, de entre 80 y 100 metros cuadrados costaría alrededor de 250 euros”, aunque tal y como matizan desde OVACEN, “inicialmente dependerá de la oferta y la demanda”, añadiendo que de nuevo serán las autonomías las que marcarán la pauta y podrán “determinar las exigencias y parámetros que habrá que cumplir y que deberán ser resueltos por el organismo sobre el recaiga la responsabilidad del registro de los certificados”.

¿Cuánto gasta mi vivienda?

Los factores que influyen en la eficiencia energética de un inmueble van más allá de la simple localización. Para el gerente de ‘La casa que ahorra’, los criterios clave que ayudan a conseguir que un edificio sea eficiente a nivel energético hay que buscarlos en “una orientación adecuada, un diseño eficiente, un aislamiento y estanqueidad óptimas, una renovación de aire adecuada y que esté construido con materiales sostenibles”. En realidad, **es una cuestión de aportes y pérdidas medidas a través de estándares**, tal y como señalan desde Krata, que indica que junto al certificado, el cliente recibe “un documento con recomendaciones concretas y practicables”. Si tenemos en cuenta que la puntuación que adquiera el inmueble se convertirá, el día de mañana, en un criterio con peso para el comprador, esta información adicional es muy valiosa porque sienta las bases de posibles reformas que el propietario llevaría a cabo y que repercutirán en el precio de venta.

La factura del gas o la electricidad sigue subiendo cada vez más, por lo que reducir el coste energético de nuestra vivienda se transforma en un asunto de lo más significativo. **La certificación será un buen método para el ahorro**, pero todo lo que la rodea está envuelto en incertidumbre: desde su exigencia hasta el régimen sancionador, pasando por sus propias particularidades. “En la actualidad existe un alto desconocimiento por parte del consumidor respecto a la obligatoriedad que se nos avecina”, apunta Seguí, señalando al sector público como principal responsable, algo que comparten desde la ASECE: “lamentablemente, desde las administraciones competentes en la materia no se han realizado las suficientes acciones sociales para que los ciudadanos estén enterados de una norma que afecta a millones de viviendas”. Habrá que estar atentos al BOE y a cómo evoluciona la implantación de una normativa que redundará directamente sobre nuestro confort dentro de casa.