

SU VIVIENDA / 777

A partir del 1 de junio todas las casas usadas que se comercialicen deberán tenerlo

La desinformación, las dudas e incluso los vacíos legales condicionarán su puesta de largo

Las multas por el incumplimiento de la nueva normativa pueden ascender hasta 6.000 euros



El certificado energético llega casi sin avisar

> SIMA 2013

La XV edición del Salón Inmobiliario de Madrid calienta motores

PÁGINA 4



> LEGISLACIÓN

Cambio sustancial de las reglas que rigen el mercado del alquiler

PÁGINA 6

> REHABILITACIÓN

Fórmulas de financiación alternativas en las comunidades de vecinos

PÁGINA 7



I FASE
últimas viviendas
II FASE
ya a la venta



PINNEA
RESIDENCIAL

www.pinnea.com
TEL. 91 634 13 06

MAJADAHONDA

>> EN PORTADA

El desconocido certificado energético

A ocho días de la entrada en vigor de la etiqueta de consumo obligatoria para viviendas usadas, la mayoría de los propietarios la desconoce. Desde junio, las casas que se alquilen o vendan deberán llevarla. Por Jorge Salido Cobo

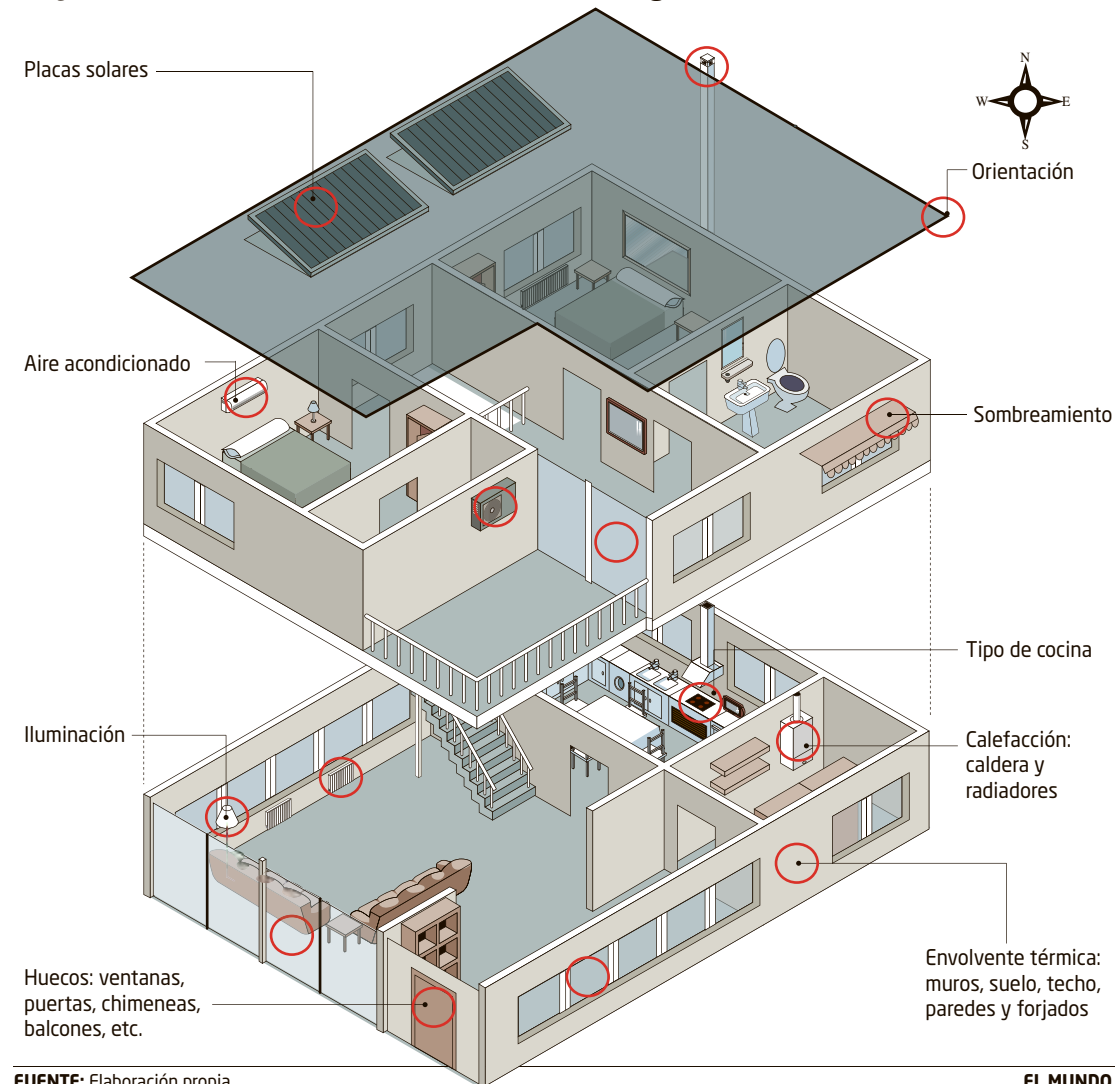
El 1 de junio marcará un antes y un después en el mercado residencial de segunda mano, tanto en venta como en alquiler. A partir de esa inminente fecha, todas las casas que se comercialicen deberán llevar obligatoriamente una etiqueta energética –similar a la de los electrodomésticos– que indique su calificación energética. Una norma que, a ocho días de su entrada en vigor, ignora la gran mayoría de propietarios.

El Gobierno lanza, presionado por Bruselas, este certificado de consumo de energía de los edificios y viviendas existentes (las nuevas deben llevarla desde 2007) siguiendo una directiva europea de 2002 actualizada en 2010 –España es de los últimos países de la Unión Europea en acatarla–. La orden se enmarca en el Plan 20/20/20, que busca recortar para 2020 la emisiones de CO₂ un 20%, mejorar la eficiencia un 20% y que el 20% de la energía consumida proceda de fuentes renovables.

Fue el 13 de abril cuando el Gobierno aprobó a contrarreloj el Real Decreto (RD) que regula el procedimiento del certificado de eficiencia energética de edificios existentes. El documento establece que, apenas un mes y medio después, quien venda o alquile su casa tendrá que colgarle esta etiqueta. «Evidentemente, no ha habido tiempo para que los propietarios lo asimilen. Se ha hecho a toda velocidad e improvisando», lamenta Sergio Muñoz, vicepresidente de la Asociación Española para la Calidad en la Edificación (Asece). «La mayoría ni se ha enterado», añade

En este sentido, según los administradores de fincas de Madrid, «el 90% de los ciudadanos aún no conoce el alcance real del certificado energético». Pilar Pereda, secretaria de la Junta de Gobierno del Colegio de Arquitectos de Madrid (Coam), justifica este elevado porcentaje: «Si la Administración española ha tardado más de 10 años en tenerla lista,

■ Qué elementos definirán la calificación energética de una casa



FUENTE: Elaboración propia.

EL MUNDO

no vamos a pedir al ciudadano que lo aplique desde mañana. El mercado se regularizará en pocos meses y esto se convertirá en algo normal».

Gonzalo Cervera, director general de Tinsa Certify, sociedad especializada en la emisión de este certificado creada por Tinsa, también constata «desconocimiento y muchas dudas». «A los propietarios les

pillaré el toro de la etiqueta energética, ya que el plazo que se da desde que se aprobó el RD es muy corto y resulta casi imposible que se pueda certificar todo el parque que se publica en este periodo», afirma.

«Posiblemente, una campaña de comunicación por parte de las instituciones del Estado para informar al consumidor del alcance y beneficios

de este certificado ayudaría a entenderlo y a disipar muchas de las incógnitas que lo rodean», señala Cervera. Una recomendación que comparte Muñoz: «El Estado tendría que poner en marcha, cuanto antes, campañas publicitarias porque, prácticamente, no se ha enterado nadie de este tema de máxima relevancia. En Asece calculamos que hay en torno

a un millón de casas usadas en venta y, por lo tanto, por certificar».

Certicalia, otra empresa del sector, también palpa el mínimo eco de la etiqueta en la calle. «A ocho días de su entrada en vigor, muchos propietarios ni han oído hablar del certificado y eso crea desconfianza y confusión», lamenta Juan Querol, socio de la compañía. También echa en falta una campaña publicitaria.

Desde la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) no se entiende «por qué hay tanta prisa en aplicar algo que lleva años de retraso». «No es de recibo que se exija este certificado desde junio cuando la ley, tras años de retraso, se aprobó en abril», esgrime Ileana Izverniceanu, portavoz de la OCU. «Ni propietarios, ni compradores, ni inquilinos», sigue, «conocen de qué trata el asunto y a qué les obliga».

SIN PERIODO DE TRANSICIÓN. Pese a lo verde que está el RD, como confirman todos los expertos, el Ejecutivo no baraja un periodo de transición. Algo muy necesario según Muñoz, pero imposible. «Tendría que hacerse con un nuevo RD y no hay tiempo», aclara Cervera. El Ministerio de Industria no ha respondido ni sobre esta posibilidad ni sobre otras planteadas por SU VIVIENDA.

Muñoz avisa de uno de los problemas que generará la «precipitada» puesta en marcha del certificado. «Si hay denuncias y éstas llegan a los juzgados, ¿qué van a hacer los jueces si no hay una jurisprudencia?», se pregunta. En este punto, lo único que se sabe es el tipo de infracciones y multas –aún sin aprobar–. Faltas leves (de 300 a 600 euros), graves (de 601 a 1.000) y muy graves (de 1.001 a 6.000). Si el beneficio del infractor supera la multa máxima, se le impondría una equivalente al beneficio.

Destaca entre las faltas leves la no alusión de la calificación en los anuncios en cualquier plataforma,

LEJOS DE LO QUE NECESITAMOS

POR JAVIER GARCÍA BREVA

La Comisión Europea ha presentado un informe sobre política energética al Consejo Europeo de 22 de mayo en el que España figura, con Eslovenia, Portugal e Italia, entre los países que no han transpuesto la Directiva de eficiencia energética de edificios de 2010, cuyo plazo finalizó en julio de 2012. Este hecho ha provocado que la vicepresidenta de la Comisión, Neelie Kroes, haya anunciado un expediente de infracción que se suma al voto negativo del Gobierno a la nueva Directiva de eficiencia energética al creer que el ahorro de energía penaliza a la economía española.

Para la Unión Europea, el objetivo de ahorrar un 20% de consumo de energía para 2020 es prioritario porque considera la eficiencia energética como innovación tecnológica para reducir las importaciones energéticas y las emisiones de CO₂. Está claro que estas prioridades no son las de la política española.

El decreto de certificación energética se limita a transponer con 10 años de retraso la directiva de 2002 en lo que se refiere a edificios existentes. En una disposición adicional transpone parcialmente la Directiva de eficiencia energética de edificios de 2010 para

que los edificios sean de consumo de energía casi nulo antes de 2020; sin embargo, en el procedimiento básico de certificación se ha suprimido el concepto de edificio de consumo casi nulo que figuraba en el borrador. El concepto que define la Directiva es muy claro: son edificios cuyo mínimo consumo se abastece con renovables y autoconsumo. Al no definirse el concepto en el decreto, se refiere a una figura inexistente.

La eficacia de la certificación energética queda pendiente de la regulación que corresponde desarrollar a las comunidades autónomas. El registro, control, inspección e información queda dentro de sus competencias. La falta de impactos fiscales a la calificación energética así como la revisión pendiente del Código Técnico de Edificación y la no mención a las empresas de servicios energéticos

hacen que este decreto esté todavía a mucha distancia de los objetivos de las directivas europeas de eficiencia energética.

Todo el parque, de más de 26 millones de viviendas, necesita la certificación y, el 80%, la rehabilitación energética, que supondrá una revalorización de los edificios. Más del 60% del ahorro energético se va a obtener en la edificación y eso implica un ahorro mínimo de 7.000 millones de euros a los consumidores y a ello se va a destinar el 20% de los fondos Feder. No hay duda de que estamos ante un potente instrumento de reactivación económica y empleo, pero la falta de planes concretos, como establecen las directivas, dejan estas medidas lejos de lo que el país necesita.

Javier García Brevia es presidente de la Fundación Renovables. www.tendenciasenergia.es

siendo internet un escaparate clave. Por ello, la mayoría de portales inmobiliarios ya está adaptándose. Fernando Pinillos, director general de *Globaliza.com*, apunta que su compañía ha incorporado un campo en la ficha del anuncio donde se puede incluir la calificación como un dato más e incluso se da la opción de adjuntar el certificado en formato pdf.

Pinillos reconoce que, por el momento, «apenas hay inmuebles con su calificación» y puntualiza que «el portal no tiene responsabilidad alguna». «Si no se rellena este apartado, aparecerá como 'dato no disponible', pero no vamos a dejar de mostrar inmuebles porque no indiquen la información de la calificación», señala el responsable de *Globaliza.com*.

PRECIOS. En cuanto al coste de esta etiqueta, la horquilla variará, y mucho, dependiendo del mercado y de la vivienda. Según Tinsa Certify, la tarifa para un piso medio rondará los 150 euros (tasas no incluidas). Aunque Cervera aclara que «la fuerte competencia está haciendo que este desembolso esté bajando enormemente». Para conseguir la mejor tarifa posible, los administradores de fincas recomiendan pedir, al menos, tres presupuestos, y si es posible sacar la etiqueta única de todo el edificio –sirve para todas sus unidades–.

El certificado también hará de importante motor de empleo. «Se nos abren grandes oportunidades, necesarias no sólo para reactivar el sector, sino también para recuperar a la edificación como motor económico y generador de trabajo en España», declara Jesús Paños, presidente del Colegio de Aparejadores de Madrid. Éste gremio, junto al de los arquitectos y los ingenieros, se perfila –la ley también se muestra ambigua en este apartado– como principales expendedores.

Por el momento, «la gran demanda de etiquetado responde a los grandes tenedores de casas (bancos y grandes inmobiliarias)», puntualiza Cervera. Pero mirando a corto y medio plazo, «este certificado marcará la diferencia de precio entre viviendas en el mercado», advierte Querol (Cercalia). «Conocer el consumo de un piso puede suponer un ahorro considerable al comprador y a los inquilinos», concluye.

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio	Edificio Multifamiliar B		
Dirección	Calle Rafael Bragueras	Código Postal	28002
Ubicación	Madrid	Comunidad Autónoma	Madrid
Fecha de construcción / Rehabilitación	1980	Alta construcción	1980
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	RD 1026/2007		
Referencia/s catastrales	1000/1000		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:

• Vivienda
 Unifamiliar
 Bloque de viviendas
 Vivienda colectiva

• Termino
 Edificio completo
 Parte del edificio

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

Nombre y Apellidos	José Antonio García Díaz	NIF	22444779
Residencia social		CP	
Dirección		Código Postal	28002
Municipio	Madrid	Comunidad Autónoma	Madrid
Provincia	Madrid	Comunidad Autónoma	Madrid
Fecha			
Titulación académica según normativa vigente	Arquitecto		
Procedimiento de emisión de calificación energética utilizada y versión	EEN v.1.0		

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL:

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL
 EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO
 100 kgCO₂/m²/año

El técnico certificador aquí firmante certifica que ha realizado la calificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que con tanto lo hace que figura en el presente documento, y sus anexos.

Fecha: 20/12/2012

Formulario tipo de un certificado energético real ya cursado. / EL MUNDO

P & R

Ignorado y presa aún de incógnitas

¿Qué es?

Documento que refleja el consumo energético de una vivienda, como en los electrodomésticos. Informará de este gasto de energía al potencial comprador o inquilino. Podría condicionar el precio o renta del inmueble en un futuro.

¿Deberá aparecer en los anuncios de venta o alquiler de las viviendas?

En todos. Tanto en papel como en internet o en cualquier plataforma.

¿Cuándo entra en vigor?

El 1 de junio de 2013.

¿Habrá un periodo de transición?

No. Desde la fecha marcada, quien comercialice su casa deberá mostrar la etiqueta o será sancionado.

¿Qué casas deberán tenerlo?

Todas las usadas –las nuevas ya deben disponer de él desde 2007– que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.

¿Hay excepciones?

Sí. Construcciones con previsión de uso igual o inferior a dos años, edificios aislados con menos de 50 metros, edificios comprados para su demolición, edificios de pisos objeto de alquiler durante menos de cuatro meses al año, o que gasten un 25% de la energía que consumirían si están ocupados todo el año.

¿Que formas hay de obtenerlo?

Individual (para una sola vivienda) o comunitario –más barato– para el edificio que marca la calificación

de todas sus viviendas, aunque un propietario puede modificar la de su piso si ha hecho mejoras).

¿Por qué se pone en marcha?

Responde a una Directiva europea de 2010 que busca crear edificios y casas de alta eficiencia energética.

¿Qué parámetros servirán para fijar la calificación de la vivienda?

Aislamiento (paredes, techos, suelos, ventanas, balcones, etc.), orientación, sistemas de generación de energía y combustible que utilizan, instalación de agua caliente sanitaria, sistemas lumínicos, tipo de cocina, etc.

¿Dirá cómo ahorrar energía?

Sí. Deberá incluir recomendaciones de mejora de los niveles óptimos de eficiencia –incluidos plazos de recuperación de la inversión–.

¿Obligará a realizar obras?

En ningún caso.

¿Reflejará reformas recientes?

Sí, siempre que estén acreditadas y hayan supuesto una mejora de los elementos o de sus instalaciones.

¿Cómo se solicita?

El propietario elegirá a técnicos profesionales individuales habilitados o a compañías especializadas.

¿Quiénes podrán expedirlo?

Técnicos con titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas. Los expertos se quejan de que se trata de «multitud de titulaciones y cualificaciones aún por aclarar».

¿Cuánto tardará en tramitarse?

Unos 10 días naturales como máximo, desde la llamada al técnico hasta su entrega. Por la competencia, habrá empresas que incluso aseguren hacerlo en 24 horas.

¿Cuál será su precio?

El coste variará según la persona o empresa que lo expida y lo marcará el mercado (oferta-demanda). Según la tasadora Tinsa, costará

unos 150 euros para un piso medio –sin contar tasas administrativas–.

¿Qué tasas se cobrarán?

Aún están sin especificar. Las comunidades autónomas disponen de tres meses, desde el 13 de abril, para aprobar la regulación regional.

¿Tendrá fecha de caducidad?

Validez máxima de 10 años. Cada comunidad fijará las condiciones para su actualización. El propietario será el responsable de renovar y actualizarlo voluntariamente.

¿Deberá registrarse oficialmente?

El documento reconocido tendrá que inscribirse en el correspondiente registro que creará cada región. Podrá hacerse, en el caso de la Comunidad de Madrid, por ejemplo, por vía telemática o presencial.

¿Quién vigilará su cumplimiento?

El órgano competente de cada comunidad, que podrá delegar en agentes independientes autorizados para este fin. Se realizará sobre una selección aleatoria que comprobará los datos utilizados para emitir el certificado.

¿Qué sanciones conllevará?

Desde 300 a 6.000 euros, según la infracción (leve, grave o muy grave). Si el infractor hubiera obtenido rédito económico por el incumplimiento de la normativa que fuera superior al importe de la sanción, se impondrá una multa por un importe equivalente a dicho beneficio.

¿Podrá cerrarse una compraventa sin certificado?

Sí. El notario deberá informar en ese caso al comprador y este dar su consentimiento. La escritura reflejará esta exoneración.

La persona que compre una casa sin etiqueta, ¿podrá ser multado?

No tiene ninguna responsabilidad. La obligatoriedad es del vendedor.

ELMUNDO.es

Encuentro digital:

Gonzalo Cervera, director general de Tinsa Certify, aclarará todas las dudas de 12.00 a 13.00 horas.

INGESCASA

comercial@ingescasa.es
www.ingescasa.es

91 449 15 96
PASEO DE LA CASTELLANA, 179 - 2ºB - 28046 - MADRID

SIMA 30 MAYO 2 JUNIO 2013
Salón Inmobiliario Internacional de Madrid

15 AÑOS

¡ÚLTIMAS VIVIENDAS!

STAND 8C 100