
El certificado energético de las viviendas en España es un fiasco – 8

Para la elaboración de revistas de prensa, la EMPRESA ha suscrito el correspondiente contrato con CEDRO. Su posterior reproducción, transformación, distribución, transformación o comunicación pública en cualquier medio y de cualquier forma, requiere acuerdo con CEDRO

El agujero negro de los certificados energéticos. Los propietarios de viviendas no indican la eficiencia de su casa en los anuncios de venta y alquiler, a pesar de que es obligatorio por ley desde hace 10 años



El cliente recibe el certificado energético, un documento con mejoras y la letra. ÓSCAR CORRAL

Por Sandra López Letón

El certificado energético de las viviendas no consigue implantarse en España y eso que es de obligado cumplimiento desde hace algo más de una década. Además, muchos de estos documentos se emiten de forma incompleta para abaratar el precio, por lo que la foto final sobre la eficiencia energética de las viviendas españolas no se ajusta a la realidad.

Para empezar, la inmensa mayoría de los anuncios de venta y alquiler de viviendas, tanto en agencias como en portales inmobiliarios, indican que el certificado energético está en tramitación. Sin embargo, este documento es obligatorio desde 2013 para cualquier inmueble que se ponga en venta o alquiler, por lo que los propietarios están cometiendo una ilegalidad. Unos por desconocimiento; otros por evitarse el coste del documento antes de asegurarse la operación.

El certificado, que muestra la eficiencia energética mediante una escala de letras que va de la

A (la máxima) a la G (la mínima), tiene que aparecer en cualquier anuncio junto al resto de información, como el precio, la superficie o el estado de conservación.

La realidad es otra. "Aún existe un alto grado de incumplimiento respecto a la obligatoriedad del certificado energético", comenta José María Basáñez, presidente de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (Atasa) y del grupo Tecnitasa. "Vemos que no se está adjuntando en la comercialización de viviendas ni en los contratos de arrendamiento. Solo en las escrituras de compraventa y porque lo exige el notario", añade David Paramio, director de Consultoría Energética de Tinsa. Y explica el motivo de este desinterés: "Por un lado, el ciudadano lo ve como un mero trámite administrativo, y por otro, la Administración no está vigilando su aplicación ni imponiendo sanciones". Son las comunidades autónomas las encargadas de registrar los certificados, así como de supervisar que se cumple la normativa o de imponer las sanciones económicas, que van desde 300 hasta 6.000 euros.

Entre el 40% y el 45% de los certificados están mal realizados, denuncia Tinsa

Los ciudadanos ven este documento como un trámite administrativo que supone un coste

La responsabilidad de anunciar la vivienda sin disponer de certificado es del propietario que vende o alquila. "Y, subsidiariamente, de la inmobiliaria que pone el anuncio, que no podría si no dispone del documento", recalca Laura Visier, directora de Rehabilitación en UCI (Unión de Créditos Inmobiliarios).

El certificado energético ha fracasado a tenor de lo poco que ha calado entre los propietarios y eso que la nueva directiva de eficiencia energética europea exige casas cada vez más eficientes. No hay concienciación. Para Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), "el verdadero problema es que la gente no percibe aún la importancia que tiene la eficiencia energética de sus viviendas".

Seis de cada diez propietarios desconocen la etiqueta energética de la vivienda que habita, según un estudio de UCI. Más grave aún es el hecho de que, a pesar de que más del 80% del parque edificado es ineficiente, el 83% de los propietarios consideran que residen en casas medianamente eficientes o incluso muy eficientes. "De manera equivocada se ha mostrado como un trámite con un coste asociado, en vez de como una herramienta para mostrar todos los beneficios que tiene un hogar energéticamente sostenible", indica Visier. Y agrega: "Si los ciudadanos supieran que con una calificación energética A pueden llegar a consumir hasta un 90% menos de energía que una con la calificación G y los beneficios en térmi-

nos de salud y confort que supone, seguro que apostarían por la rehabilitación energética".

Desde Certicalia, plataforma en la que se pueden comparar precios y contratar a profesionales y donde el coste medio del certificado ronda los 60 euros, no consideran este dato como una señal de fracaso, sino "como una indicación clara de que queda mucho trabajo por hacer en términos de educación y difusión".

Otra herida por la que sangra el sistema son las deficiencias que se están encontrando en algunos de estos documentos. "La Administración tampoco está vigilando la calidad de los certificados energéticos ni que se esté realizando de manera correcta", indica el consultor de Tinsa, empresa que dispone de un departamento de control y validación de certificados. En la tasadora estiman que entre el 40% y el 45% de estos documentos están mal realizados, por lo que la letra que se está adjudicando a las viviendas podría ser mejor o peor de lo que en realidad es. "Desde 2013 se han realizado aproximadamente seis millones de certificados energéticos

sobre un parque de 26 millones de viviendas y el 90% tiene las peores letras, es decir, la E, F y G. Yo creo que, en realidad, la calificación es un poco mejor", considera Paramio, que ante este panorama ve necesario que haya verificadores de certificados energéticos.

Se están cometiendo varias irregularidades. Hay certificados que se realizan sin que un técnico visite el inmueble, algo totalmente ilegal. "La normativa exige una visita interior al inmueble para realizar una evaluación precisa y correcta. Hacer el certificado sin visitar interiormente el inmueble no cumple con los estándares legales y, además, puede dar lugar a certificados incorrectos", informa Basáñez.

A la hora de emitir estos informes, muchos técnicos toman como referencia la superficie catastral de la vivienda en lugar de la habitable. "Se está introduciendo un exceso de superficie que no se puede certificar y este es un error muy común", señala Paramio. Otra inexactitud es indicar los valores que se desconocen por defecto, lo que puede dar una calificación que no es la real. "Aunque no se hayan hecho comprobaciones o mediciones, los programas permiten emitir certificados, lo que penaliza la letra y no responde a la realidad", estima Arnaiz. Otro fallo es no indicar las orientaciones de las fachadas o dar datos incorrectos de los puentes térmicos, así como errores en las potencias, rendimientos o antigüedad de las instalaciones, como las calderas.

Precios

Otra cuestión son los precios. "Es un producto que el mercado ha denostado porque no le ha dado valor y no lo paga", denuncia Paramio. "Un certificado se puede contratar por 45 euros, cuando se trata de documentos muy complejos cuyo valor debería rondar, al menos, entre 250 y 300 euros", insiste.

En Tinsa hablan de intrusismo profesional. La normativa vigente establece que pueden emitir estos documentos los técnicos competentes, es decir, ingenieros, ingenieros técnicos, arquitectos y arquitectos técnicos. Pero esto abre la puerta a otras titulaciones como los ingenieros de montes, topógrafos, de minas, agrícolas, forestales... No obstante, Paramio cree que ninguno de ellos tiene competencias en edificación, aunque la ley lo permita.

El grupo Tinsa, a través de su filial de datos y validación Deyde DataCentric, acaba de llegar a un acuerdo con el Ministerio para la Transición Energética para crear una base de datos nacional de certificados de eficiencia energética. Esto permitirá al Gobierno detectar los fallos y tomar medidas, como reajustar la escala de letras, es decir, que los criterios de emisión y consumos por zonas climáticas podrían cambiar. Esto es importante para poder cumplir los criterios de eficiencia energética que marca la UE. Un volver a empezar.