

## &gt;&gt; ACTUALIDAD

## &gt; EFICIENCIA ENERGÉTICA

# Argumentos a favor de la rehabilitación

Los propietarios, reacios a afrontar los costes de estas actuaciones, pese a que los números salen. Por Juanjo Bueno

Salvo que parta de una necesidad concreta, las comunidades de propietarios siguen mostrándose reacias a poner a punto su edificio. Al menos, desde el prisma de la eficiencia energética. El coste pesa mucho, aunque si se tuviera en cuenta que una ejecución de tal envergadura no se tendrá que repetir en, como mínimo, 20 o 30 años, según asegura Luis Mateo, director general de Andimat (Asociación Nacional de Fabricantes de Materiales Aislantes), la actuación podría convencer a los vecinos.

«El argumento principal de las comunidades de propietarios para rehabilitar no suele estar enfocado a la reducción de costes energéticos», apunta Ana Belén Hernández, vocal de la Anerr (Asociación Nacional de Empresas de Reforma y Rehabilitación). «Lo habitual es que no busquen lo mejor en eficiencia hasta que no se ven obligadas a cambiar algún elemento, como la caldera, cuando ésta ya es totalmente deficiente», explica esta experta.

Entre las actuaciones para conseguir un ahorro energético, explica Penélope González, de la empresa Ursa e integrante del departamento técnico de Aipex (Asociación Ibérica de Poliestireno Extruido), «el aislamiento es la solución más eficaz, al permitir rentabilizar el ahorro a lo largo de toda la vida del edificio con una inversión mínima». Haciendo números, el coste de la parte energética respecto al resto de la rehabilitación supone entre un 30% y un 40%, mientras que su capacidad de ahorro puede llegar al 50% de la energía utilizada en climatizar un edificio.

La empresa Ingeniae ha realizado para este suplemento una simu-

lación de los costes que supondría rehabilitar un edificio residencial de más de 20 años en Madrid con los criterios mínimos de exigencia energética que recoge el Código Técnico de la Edificación (CTE).

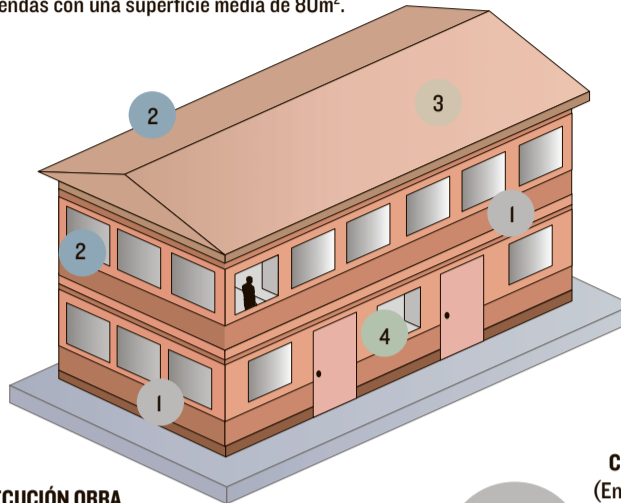
«La eficiencia ha entrado de lleno –más a golpe de normativa que de sensibilización– en los hogares españoles», asegura José Carlos Greciano, director de proyectos de Ingeniae. En este sentido, el Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE de 2013 ha supuesto un avance respecto a la norma anterior de 2006, ya que por primera vez impone exigencias mínimas en materias de aislamiento.

**AVANCE INSUFICIENTE.** «La normativa actual obliga a alcanzar con la rehabilitación el mismo grado de eficiencia que el CTE de 2006 exigía para la obra nueva», explica González. «Pero lo óptimo», prosigue, «sería rehabilitar con los mismos niveles que se pide para los edificios nuevos y que multiplican por dos las exigencias de aislamiento». «En un edificio rehabilitado con la norma de 2006, el coste del aislamiento se amortizaría en tres o cuatro años, mientras que si se rehabilitara con las exigencias de la norma de 2013, el plazo se reduciría a 2,5 o tres años», explica.

Desde Andimat creen que «es de agradecer este primer esfuerzo para imponer exigencias mínimas en rehabilitación, aunque se deberá ir más allá». En caso contrario, temen que los edificios que actualmente se están rehabilitando con estos criterios quedarán energéticamente obsoletos, lo que al final supondrá un nuevo coste para el usuario.

## EL PRECIO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Costes de la rehabilitación energética por vivienda para un edificio en Madrid en régimen de comunidad de propietarios con más de 20 años de antigüedad y 30 viviendas con una superficie media de 80m<sup>2</sup>.



### EJECUCIÓN OBRA

	COSTES (En euros)
1 Sistema SATE de aislamiento por el exterior con 6-8 cm de poliestireno o lana, con acabado decorativo acrílico o mineral. Cumpliendo el CTE.	72% → 90.720
2 Instalación de nuevos vierteaguas en las ventanas y albardillas en la coronación. Modificación de las instalaciones necesarias, tendedores y cerrajerías necesarias.	8% → 10.080
3 Aislamiento de cubierta mediante placas o baldosa aislante o insuflado en función del tipo de cubierta.	12% → 12.600
4 Aislamiento de suelos de viviendas en contacto con el exterior en soportales, garajes u otras zonas sin aislar mediante proyectado o insuflado de aislamiento.	12% → 12.600
<b>TOTAL</b>	<b>126.000</b>

### OTROS COSTES

Honorarios técnicos	9.900
Licencias, impuesto de obras y tasas. (Sin bonificación).	5.670
(Con bonificación de hasta del 95%, a partir de mayo).	2.670
10% de IVA.	12.600
<b>TOTAL</b>	<b>151.170</b>
Coste por vecino:	<u>5.039</u>

### FORMA DE PAGO

Subvenciones de la Administración de hasta un 30%. 40% de financiación de la Administración al 0,5% y hasta 12 años. 30% a aportar por los propietarios.

### CUOTA DERRAMAS

Derrama al inicio de la obra de 150 euros por vecino. Cuota de 30-35 euros por vecino durante el periodo de financiación.

### AHORRO

Los ahorros de consumos de calefacción y aire acondicionado por la mejora energética de la envolvente pueden ser del 30%, lo que supone hasta 300 euros de ahorro anual en calefacción y entre 150-200 euros en aire acondicionado.

FUENTE: Ingeniae

A. Matilla / EL MUNDO

## &gt; JORNADA

## LOS ACTORES DEL NUEVO CICLO, A ESCENA

La Fundación de Estudios Inmobiliarios (FEI) vuelve a la primera línea con una jornada profesional con un cartel de lujo, que reunirá a algunos de los nombres más importantes de los sectores inmobiliario y financiero. El encuentro, que se celebrará el próximo martes 28 de abril en el Auditorio de Uría Menéndez (c/Príncipe de Vergara, 187. Madrid) bajo el título *El papel de los distintos agentes en el mercado inmobiliario actual*, contará con la presencia de José Luis Malo de Molina, director de Estudios del Banco de España, y Jaime Eche-goyen, presidente de la Sareb.

Los nuevos operadores, como fondos de inversión y Socimis, estarán representados, entre otros, por Concha Osácar, consejera delegada de Hispania; Juan Pepa, director en Europa de Lone Star; y Stanislas Karnkowski, Managing Director de Adira Capital. El sector financiero contará con la representación de Santos González, presidente de la Asociación Hipotecaria Española; Alberto Pulido, director de Negocio Inmobiliario del Banco Santander; y Juan Ortueta, director de Financiación Real Estate de BBVA.

Según Julio Gil, presidente de la FEI, el objetivo fundamental de este encuentro «es el de aproximarnos a la realidad actual del sector inmobiliario a través de sus principales actores». «El sector se encuentra en un punto de inflexión y quien mejor puede dar fe de este momento son los agentes más activos del mercado en este momento», asegura Gil.

«También queremos conocer la visión que tienen los inversores extranjeros de nuestro sector», comenta. «Y por último», concluye, «que los asistentes sepan cuál es la predisposición de los financiadores, como parte esencial del presente y el futuro inmobiliario».



Contrate el mantenimiento integral de su piscina para este verano y pague en 12 meses sin intereses.

Garantía total, si no queda satisfecho le devolvemos su dinero.

**POOL UNIÓN**  
Desde 1.999

Disfrute del agua sin preocuparse de nada

www.poolunion.es  
91 887 69 91  
info@poolunion.es