

Etiquetas que marcan calidad

Clarín · 16 nov. 2019

EFICIENCIA ENERGÉTICA



Cómo incidirán en el valor de las propiedades las nuevas certificaciones de calidad energética.

Así como el mercado adoptó, hace tiempo, el “valor por metro cuadrado” como método para adjudicar rápido un precio a cualquier propiedad, nunca encontró la manera de evaluar la calidad.

Los operadores inmobiliarios coinciden en que los buenos materiales y el diseño de un edificio modifican en mucho el valor por metro cuadrado, pero no hay forma de evaluarlo en forma genérica.

Sin embargo, cada día el gasto energético se convierte en un tema de mayor importancia. Y existen ya maneras definitivas de medir la eficiencia de un edificio y hasta de certificarla. Edificios mejor aislados implican menos gastos en calefacción y refrigeración, lo que cambia la ecuación de los costos de mantenimiento para cualquier empresa.

En Europa, por caso, los sistemas de etiquetado establecen la categoría del edificio en términos de ahorro, como lo hacen las etiquetas de los electrodomésticos, por colores y con letras. Lo llamativo es que el etiquetado de edificios empieza a aparecer en los carteles de ofertas de pro-

iedades en ciudades de España y Francia, como un argumento más de venta y como una certificación que los compradores están reclamando. Esta modalidad podría agregar un grado más de discernimiento en las transacciones locales. Y vamos en ese camino. Sin ir más lejos, a fines de octubre pasado, la provincia de Santa Fe sancionó la ley de Certificación de Inmuebles destinados a Vivienda que introduce la Etiqueta de Eficiencia Energética. “Es la primera provincia en promulgar una ley de estas características”, señala Gabriel Torraca, titular del estudio Gatarqs. El arquitecto, especialista en sustentabilidad, agrega que, desde 2013, la Provincia de Buenos Aires tiene vigente la Ley 13059 que exige condiciones mínimas de calidad en las envolventes de los edificios, pero no obliga al etiquetado. “El etiquetado de viviendas es una herramienta positiva para el mercado inmobiliario, incentivando un círculo virtuoso que mejorará el stock de nuevas viviendas”, explica. -- Además de estimular las mejoras continuas en términos de sustentabilidad y eliminar la utilización del “marketing de la sustentabilidad” como recurso engañoso, el etiquetado va a ofrecer un indicador cierto para la comparación entre viviendas eficientes. Lo que, lentamente, desplazará del mercado a las propiedades que no etiqueten. Además, incorpora el uso de indicadores, hasta ahora poco conocidos, indispensables para la toma de decisiones. -- Las etiquetas permiten diferenciar la eficiencia de un edificio en términos energéticos. De la misma manera que lo hacen otras industrias. -- En la industria de la construcción, por ahora, solo se usa para tipologías residenciales (viviendas individuales y multifamiliares) y la clasificación varía entre el Tipo A, de mayor eficiencia, hasta el Tipo G de menor eficiencia. -- La prestación energética total (PE), que será el nuevo dato que debemos incorporar al diccionario. Es curioso que el conocimiento que tenemos de -- La norma tiene en cuenta iluminación, agua caliente sanitaria, climatización (calefacción y aire acondicionado) y las “contribuciones” que pueda hacer el edificio en base a la generación de energía con fuentes renovables, como solar fotovoltaica y térmica. El método de cálculo también considera las estrategias de diseño que disminuyen el consumo

energético como una adecuada aislación térmica, uso de la inercia térmica, protección solar, ventilación natural, captación solar, humidificación y condiciones del entorno.