



**V Congreso EECN**

**Edificios Energía Casi Nula**

**Madrid, 28 Noviembre 2018**

# “LA VALORACIÓN DE EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES”

**Eduardo Serra Gesta**

Presidente

CoHispania

# LA VALORACIÓN SOSTENIBLE

- La construcción ya ha comenzado su andadura hacia la eficiencia energética
- El valorador inmobiliario tradicional no está preparado para este tipo de valoraciones. Se trata de un lenguaje técnico especialmente nuevo e innovador al menos en España y del que muy pocos técnicos están debidamente formados.
- El sector de la valoración tiene la obligación de renovarse y crear un estándar para tasaciones de edificios energéticamente eficientes.

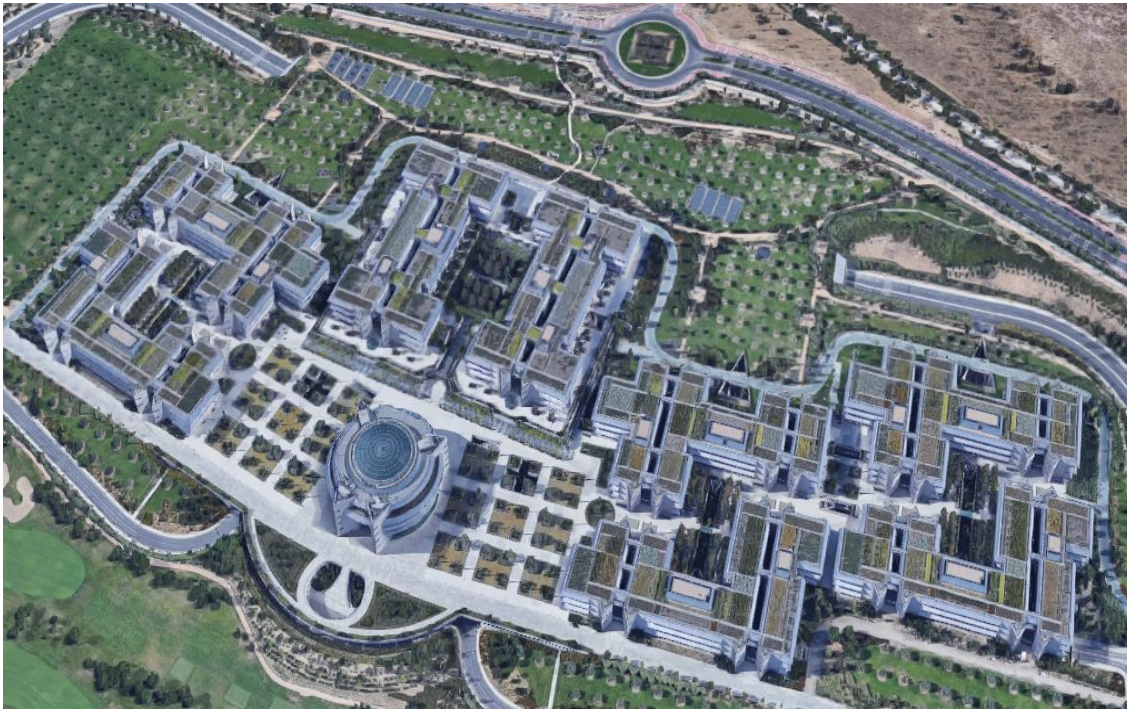
# LA ORDEN ECO/805/2003 ES CLARA EN SU ART 21

Para la utilización del método de comparación es necesario:

- Existencia de un mercado representativo de los inmuebles “**comparables**”.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la “**homogeneización**” de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

# ¿CÓMO SE HAN VALORADO ESTOS EDIFICIOS?

CIUDAD FINANCIERA DEL SANTANDER



EDIFICIO REPSOL EN MADRID



# ¿CÓMO VALORAR EN UN MERCADO EMERGENTE?

- Cuando la ECO establece el concepto de los “**comparables**” indica que son inmuebles que se consideran “**similares**” al inmueble objeto de valoración o “**adecuados**” para aplicar la homogenización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación...
- La lectura no dice que deban ser idénticos, sino que habla de “similares” e incluso ante su inexistencia, se refiere a estos como “adecuados”.
- Es posible proceder a realizar una **homogenización teniendo en cuenta la diferencia en sus características o incluso**, como dice la ECO, con “**otra característica física relevante**”.
- La **metodología de transformación a una “vivienda equivalente”** es la que da sentido a la valoración y eso es declarado en la ECO como proceso de “**homogenización**”

# CHECKLIST PARA UNA VALORACIÓN SOSTENIBLE

ELEMENTOS	ET	ESEE
Edificabilidad		
Superficies exteriores y orientación (paredes, ventanas) (m <sup>2</sup> )		
Superficies interiores (m <sup>2</sup> )		
Alturas de techos		
Número, tipos y tamaños de habitaciones		
Dimensiones de puertas y pasillos		
Superficies útiles, construidas, y zonas comunes		

# CHECKLIST PARA UNA VALORACIÓN SOSTENIBLE

ELEMENTOS	ET	ESEE
Tipo de construcción		
Cimentación y estructura		
Seguridad estructural y de uso		
Protección contra incendios		
Protección contra el ruido		
Protección contra la humedad		
Tipos de paredes externas, fachadas		
Aislamiento térmico		
Tipos de ventanas y acristalamientos		
Estanqueidad e infiltraciones		
Tipos de divisiones internas y tabiquerías		
Ascensores y accesibilidad interna		
Mantenimiento y limpieza		
Durabilidad		

# CHECKLIST PARA UNA VALORACIÓN SOSTENIBLE

ELEMENTOS	ET	ESEE
Resistencia y vulnerabilidad frente a peligros naturales y artificiales: tormentas violentas, cambios de temperatura extremos, interrupción del servicio público		
Fuentes de energía (fósiles)		
Fuentes de energía (renovables)		
Tipo, tamaño, flexibilidad, etc de los Equipos con fuentes de energía renovables		
Rendimiento energético y consumo de recursos naturales de los Equipos (Energía Renovable)		
Generación de energía para uso interno y / o terceros		
Sistema de ventilación		
Instalación eléctrica e iluminación		
Gestión del agua: abastecimiento, consumo, distribución, gestión de aguas residuales (por ejemplo, grifos de agua eficiente, uso de agua de lluvia y gris, propia planta de clarificación, recolección de agua en el sitio.		
Emisiones de gases contaminantes (gases con potencial de calentamiento global, y gases de efecto invernadero)		



# CHECKLIST PARA UNA VALORACIÓN SOSTENIBLE

ELEMENTOS	ET	ESEE
Adecuación de uso y eficiencia del espacio		
Flexibilidad y adaptabilidad (también en el sentido de idoneidad para la reutilización de terceros)		
Calidad estética, interior y exterior		
Valor cultural		
Calidad del aire interior		
Comodidad (térmica, visual, acústica, olfativa)		
Accesibilidad y Proximidad a medios de transporte público, dependencia de los vehículos privados; acceso a instalaciones relacionadas con el ciclismo; proximidad a espacios verdes; proximidad a servicios públicos básicos: centros de salud, educación, alimentación, instalaciones culturales, trabajo...)		

# ***ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN UNA VALORACIÓN EFICIENTE***

<b>Comprobación del nivel de energías renovables</b>	<b>Tipo de energía que se consume</b>	<b>Puentes Térmicos</b>	<b>Iluminación eficiente y electrodomésticos</b>	<b>Determinación de medidores de calidad de aire interior</b>
<b>Ventanas</b>	<b>Aislamientos</b>	<b>Estanqueidad</b>	<b>Test de Blower Door</b>	<b>Estudio del Proyecto</b>

# CONCLUSIONES

- Es fundamental que todos los sectores unan fuerzas para el cambio real que ya vive la construcción y el sector inmobiliario.
- Es vital que el sector de la valoración se renueve hacia esta dirección y ser capaz de medir y valorar la eficiencia energética, sostenibilidad y salubridad de los edificios, algo que se conseguirá gracias a iniciativas como la del proyecto hipotecas piloto a la eficiencia energética (EeMAP), lanzado por la Federación Hipotecaria Europea (European Mortgage Federation) en el que participa CoHispania



# V Congreso EECN

## Edificios Energía Casi Nula

Madrid, 28 Noviembre 2018

CoHispania |   
consultoría y valoración

Avenida de Europa 34, Edificio B  
Escalera Izquierda, 3º D  
28023 Madrid

91 307 00 35

[comunicacion@cohispania.com](mailto:comunicacion@cohispania.com)