

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE VIVIENDAS

SELLOS EN MARCHA



FABIOLA GARCÍA S.
PERIODISTA REVISTA BIT

UNA DECISIÓN informada a la hora de comprar una casa es lo que busca instaurar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) junto al Ministerio de Energía con el proceso de Calificación Energética de Viviendas (CEV). Se trata de un sistema que apunta a mejorar la calidad de vida de las familias por medio de la entrega de información objetiva del consumo energético del inmueble mediante una etiqueta similar a la que actualmente se disponen en los electrodomésticos y automóviles. Es un instrumento de uso voluntario por parte de constructoras e inmobiliarias del país en las viviendas consideradas como “nuevas” con permiso de edificación posterior al 4 de enero de 2007.

Las viviendas calificadas poseen una eti-

queta con letras desde la “A” a la “G”, ordenadas de más a menos eficiente. Como referencia, el estándar actual de la construcción establecido –según el artículo 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para aislación en muros, pisos ventilados y techo–, es la letra “E” principalmente, aunque cumpliendo el estándar y solo por efecto de orientación podría quedar en “D” o “F”, en casos escasos. No obstante, esta certificación busca incentivar a la industria a optar por mejores niveles de eficiencia energética en los proyectos que se desarrollen en el país. En específico, el llamado es a calificar dentro del rango “A” y “D”, correspondiente a viviendas que pueden presentar un mejor desempeño energético.

Desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), Jocelyn Figueroa, jefa de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacio-

nal, indica que hasta antes de la CEV era difícil conocer cuál era el desempeño energético de una vivienda. “A partir de la implementación de esta herramienta es posible obtener una evaluación que califica, a nivel de proyecto, la eficiencia energética de una vivienda durante su etapa de uso, considerando variables como el consumo de agua caliente sanitaria, iluminación y calefacción, además de mejoras en el diseño de arquitectura y orientación de la vivienda, entre otros factores”, detalla.

Existen dos tipos de etiquetas, una para la pre-calificación y otra para la calificación. La pre-calificación energética es de carácter transitorio y referencial, aplica en viviendas en etapa de proyecto, sin inicio de obras o en construcción y es válida solamente hasta la recepción municipal definitiva de la obra. La calificación energética, por su parte, aplica en



CLAVES EN VERDE

- A partir de 2013 comenzó la Calificación Energética de Viviendas, iniciativa que busca entregar información de la eficiencia energética de los proyectos en venta.
- Cada vez se suman más proyectos con pre-calificación y calificación energética.
- La iniciativa voluntaria que se encuentra todavía en una fase inicial, busca más adelante convertirse en una medida obligatoria.
- Es necesario que las personas se interioricen de los beneficios de esta certificación y la exijan en cada proyecto inmobiliario.

ESCALA DE CALIFICACIÓN

A y B Mayor eficiencia en la vivienda, sin considerar los costos de inversión.

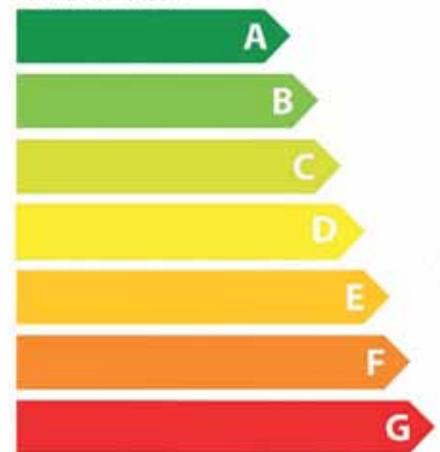
C y D Vivienda eficiente sin un excesivo costo de inversión.

E Estándar actual de construcción (Art. 4.1.10 OGUC 2007).

F Viviendas construidas con las exigencias térmicas OGUC 2001.

G Posterior calificación de viviendas existentes.

Más eficiente



Menos eficiente

viviendas con recepción municipal definitiva y es válida hasta diez años desde la fecha de su emisión o hasta que el usuario final de la vivienda introduzca alguna modificación a la arquitectura o equipos después de emitida su calificación.

En tanto, la etiqueta mide dos aspectos importantes del inmueble. Por una parte, la calificación de arquitectura que evalúa la calidad energética del diseño de la vivienda, vale decir, la materialidad de muros exteriores, techumbre y todos los elementos en contacto con el exterior, así como la orientación de las ventanas y en general todas las características arquitectónicas que determinan o influyen en su desempeño energético, sin considerar la eficiencia de los equipos de calefacción e iluminación y el tipo de energía utilizada. Por otra parte, evalúa la arquitectura más los equipos y el tipo de energía, la cual considera la eficiencia de los sistemas, equipos y el tipo de energía utilizada para calefacción, iluminación y agua caliente sanitaria, además del diseño de la vivienda.

A su vez, la calificación de arquitectura se encuentra especificada en la columna izquierda, mientras que la letra obtenida en la arquitectura más los equipos y el tipo de energía, está indicada en la columna derecha de la etiqueta.

Para su implementación, se ha estado impulsando un programa de capacitación de evaluadores energéticos acreditados por el Minvu. Los evaluadores energéticos son quienes revisan la vivienda para calificarla según

los criterios de eficiencia energética predeterminados. Lo anterior, ya cuenta con un registro de más de 130 evaluadores en todo el país, cuya lista se encuentra disponible en el sitio web de Calificación Energética dispuesto por el ministerio.

DE VOLUNTARIO A OBLIGATORIO

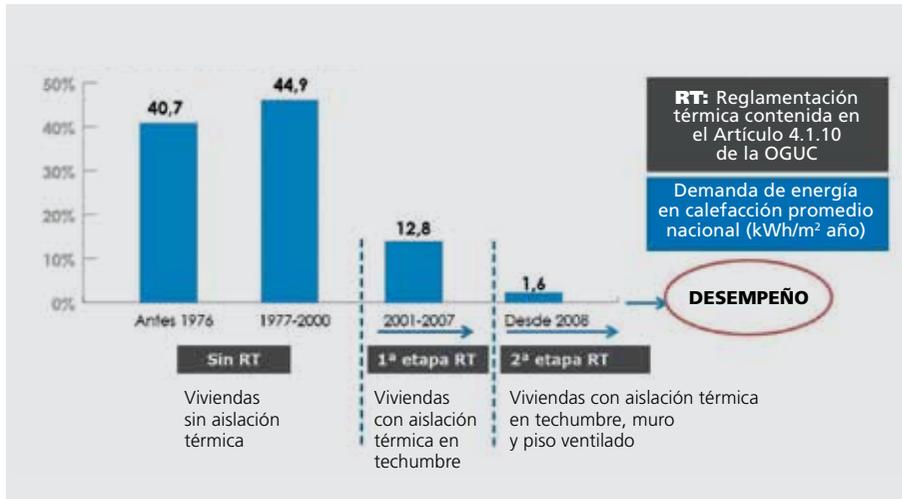
Si bien la medida, como se mencionó anteriormente, es de carácter voluntario, más adelante se espera que sea obligatoria.

Así sucede en los países pertenecientes a la Unión Europea, donde esta medida es obligatoria desde hace unos 10 años atrás, indica Paula Colonelli, directora de ArqEnergía. “La Directiva 2002/CE/91 Unión Europea – Energy Performance of Building (EPBD) del año 2002 estableció la obligatoriedad a partir de 2006 de contar con esta certificación energética en cualquier contrato de venta o arriendo de cualquier tipo de edificación, ya sea residencial o de uso público, tanto para las construcciones nuevas o usadas, explica Colonelli. “Lo que significó un impacto muy grande ya que el campo de acción fue ni más ni menos que en todas las edificaciones existentes y nuevas”, agrega.

Para ello estableció que todos los países debían desarrollar su propia metodología a partir de ciertos criterios, todo esto con la finalidad de cumplir con el compromiso de Kioto y reducir las emisiones de dióxido de carbono.

Una vez transcurridos cuatro años de su

GRÁFICO 1. AVANCES EN LA POLÍTICA MINVU



Fuente: Estudio de usos finales y curva de oferta de conservación de la energía en el sector residencial de Chile, CDT 2010.

los edificios nuevos después de 2020, entre otras disposiciones. Directivas posteriores estipularon la renovación de edificaciones existentes, precisa la experta.

En tanto, en Chile, la implementación de la primera etapa de la Reglamentación Térmica (RT) –contenida en el artículo 4.1.10 de la OGUC– se desarrolló desde 2001 hasta 2007 y su segunda etapa desde 2008 en adelante. No obstante, las viviendas construidas antes del año 2000 no contaban con RT, por lo tanto se estima que se trataría de edificaciones sin aislación térmica, las que se presume serían 85,6% de los inmuebles existentes en el país (ver Gráfico 1).

ACTUALIZACIONES

En mayo de 2014 en un encuentro de la Cámara Chilena de la Construcción, el Minvu dio a conocer que a la fecha había 70 proyectos en proceso de calificación, equivalentes a 7.000 viviendas ingresadas en el sistema, de las cuales 4.000 estaban en proceso de evaluación y 1.200 que ya tenían la etiqueta.

Según el Informe Técnico CEV del Minvu, a abril de 2016 hay 21.170 unidades de viviendas etiquetadas, de las cuales 56,9% tiene la pre-calificación y 43,1%, la calificación energética, informa ArqEnergía.

Por otra parte, los resultados de pre-calificación de arquitectura sobre 12.047 unidades de viviendas –tanto de proyectos sociales, privados y mixtos–, apuntan que 45% se encuentra en nivel “E” y superior, 27% en nivel “D” y 29% en los niveles “A”, “B” y “C”.

En tanto, las evaluaciones de proyectos privados para más de 2.989 viviendas, arrojan como resultado que 64% se encuentra en los niveles “A”, “B” y “C”, 14% en nivel “D” y 21% en nivel “E”.

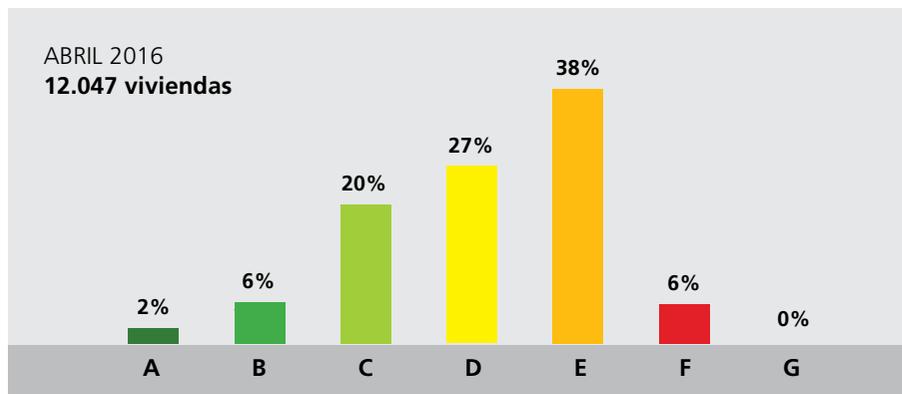
Cabe destacar la alta exigencia de los niveles de calificación, puesto que solo 2% de las viviendas logra el nivel “A”, equivalente a ahorros energéticos entre 45% y 100%, comenta Colonelli.

MERCADO

Para Colonelli, la CEV todavía se encuentra en una fase muy inicial. “Nosotros estamos calificando viviendas desde que el sistema está disponible (2013) y del año 2010 o antes, trabajando con las inmobiliarias en este tema”, afirma la experta.

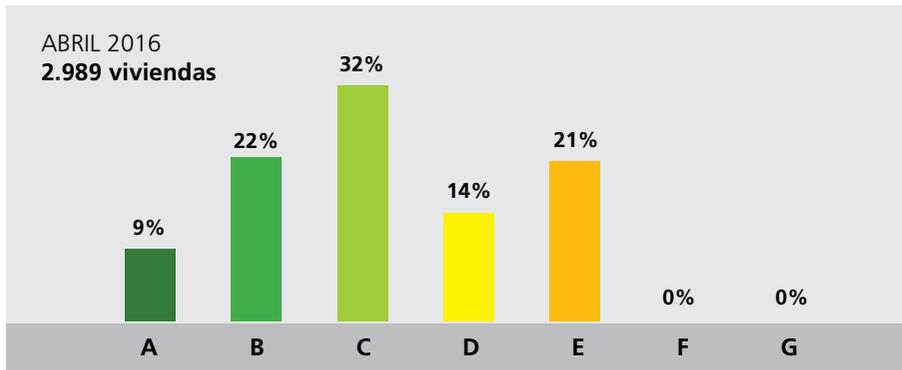
“En general, las inmobiliarias interesadas en el tema son las que están preocupadas de

GRÁFICO 2. PRE-CALIFICACIÓN TOTAL



Fuente: ArqEnergía

GRÁFICO 3. PRE-CALIFICACIÓN PRIVADOS



Fuente: ArqEnergía

implementación, en 2010 estableció otra directiva que mejora la anterior. De este modo, puso énfasis en el parque de viviendas existentes y en establecer requisitos mínimos de eficiencia, los que deben lograr un equilibrio óptimo entre las inversiones realizadas y los

costos energéticos ahorrados a lo largo del ciclo de vida del edificio. Asimismo, exigió la revisión periódica de estos requisitos mínimos. Por otra parte, estableció que el consumo de energía sea casi nulo después de 2018 en edificios públicos ocupados y para todos



mejorar la calidad energética y sustentabilidad de sus proyectos. Quieren conocer el sistema, qué signica cada nivel de calificación, cómo lo pueden lograr, cuál es la inversión requerida, etcétera. Con la asesoría que realizamos están mejorando sus proyectos”, explica.

A su parecer, es fundamental que se conozca la calificación energética, que la gente que va a comprar una vivienda entienda el significado de esta etiqueta, que la exija o consulte al respecto. De esa forma las inmobiliarias las incorporarían a sus proyectos e incluso tratarían de mejorar la calificación respecto a su competencia.

Asimismo, tras tres años de funcionamiento de la CEV es necesario realizar ajustes al sistema, como mejorar la metodología, incluir el sistema de distribución de calefacción, nuevos equipos, revisar y ajustar los niveles de eficiencia energética, etcétera, precisa Colonelli.

Entre las inmobiliarias que han adoptado el estándar de eficiencia energética como parte

de sus desarrollos está IDEA. Rodrigo Granic, gerente de Construcción de la inmobiliaria, señala que en 2012 tuvieron su primer acercamiento a este tema con la asesoría y calificación de ArqEnergía. “Estamos instruidos en que todos nuestros proyectos tienen que ser calificados energéticamente”, señala. A la fecha, precisa el ejecutivo, llevan cuatro proyectos con calificación energética; mientras que actualmente, están llegando a la precalificación.

En cuanto al procedimiento, primero hacen un diagnóstico y evaluación, después determinan el estándar que quieren lograr (qué letra quieren en la certificación) y luego realizan todos los ajustes necesarios en la etapa de diseño del proyecto. Dentro de la asesoría se verifican los equipamientos y materiales que favorezcan una calificación eficiente en el acondicionamiento térmico de las edificaciones. El experto apunta que si no se respetan los distintos parámetros de medición, la casa puede pasar a una calificación “D”, lo



WEB CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

que es insuficiente y no les satisface.

Con todo, Granic detalla que en la inmobiliaria están apuntando a que sus casas sean calificadas entre las letras “B” y “C”. “Nuestro mínimo es la letra ‘C’ y nuestro principal foco es la calificación de arquitectura, sin dejar de lado la otra calificación relativa a los equipamientos”, añade. En tanto, el interés radica, en parte, en que este sistema ofrece valor agregado a los proyectos y beneficia directamente a sus usuarios.

Finalmente, esta información se traspa a los interesados. Un valor agregado en las nuevas construcciones del país, que desafía la normativa existente. Sellos en marcha. ■

LA OFERTA GEOTÉCNICA MÁS COMPLETA EN BENEFICIO DE SUS PROYECTOS

SOLETANCHE BACHY

50 AÑOS EN CHILE desde 1966

www.soletanche-bachy.cl

MICROTUNEL PARA EMISARIO SUBMARINO. PROYECTO EWS, PUERTO COLOSO. ANTOFAGASTA.

EXCAVACIÓN LLAVE EN MANO HOTEL NOVOTEL, VIÑA DEL MAR.