

# EFICIENCIA

## INFORME PREVIO DE EFICIENCIA ENERGETICA

Estudio del estado actual para certificación energética

Tipo	Vivienda unifamiliar aislada
Superficie	72 m <sup>2</sup> construidos / 64.3 m <sup>2</sup> utiles
Zona climatica	A3 (Canarias)
Estado	Sin uso - en proceso de reforma integral
Fecha	Abril 2026

Elaborado por Eficiencial Studio

# 1. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

## Identificación

Tipo de edificio	Vivienda unifamiliar aislada
Superficie construida	72 m2 (medicion LiDAR)
Superficie util	64.3 m2 (suma de estancias)
Año construccion estimado	Anterior a 1979 (NBE-CT-79)
Zona climatica (CTE)	A3 (Canarias, altitud < 350m)
Uso actual	Sin uso - en proceso de reforma integral
Ref. catastral	A determinar por el tecnico certificador

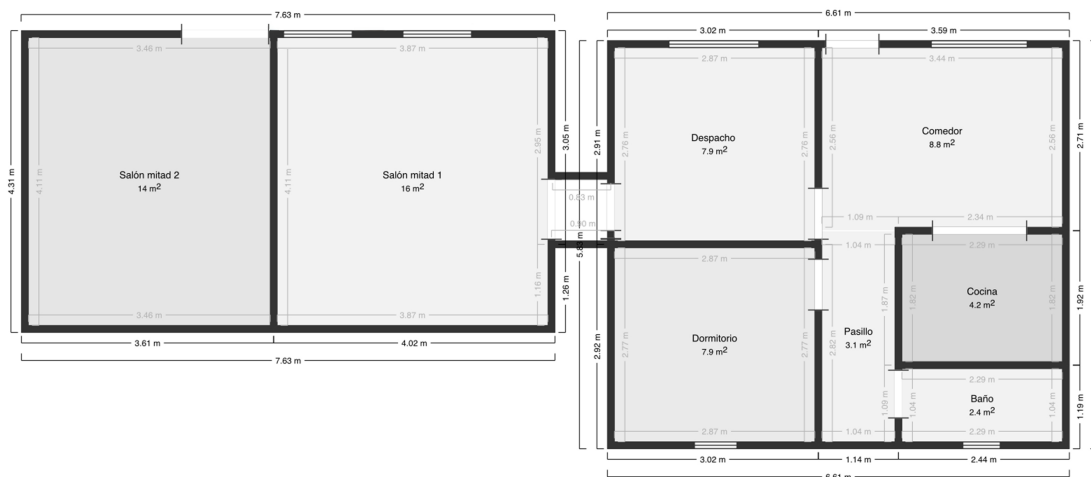
## Zonificacion

La vivienda se compone de **dos cuerpos constructivos**:

Zona	Estancias	Sup. util	Construccion	Cubierta
PARTE VIEJA	Salon 1 (16 m2) Salon 2 (14 m2)	30 m2	Piedra 55-60 cm	Madera tea + teja 2 aguas
PARTE NUEVA	Despacho (7.9) Comedor (8.8) Dormitorio (7.9) Pasillo (3.1) Cocina (4.2) Bano (2.4)	34.3 m2	Bloques 23 cm	Losa hormigon ~20 cm

## 2. PLANO DE LA VIVIENDA

Planos Reforma  
Approximately 72 m<sup>2</sup> total



1 m

Planta general con cotas. Izquierda: parte vieja. Derecha: parte nueva.

### Cuadro de superficies verificado

Estancia	Largo (m)	Ancho (m)	Sup. (m <sup>2</sup> )	Altura (cm)	Zona
Salon mitad 1	4.13	3.87	16.0	230-340	VIEJA
Salon mitad 2	4.05	3.46	14.0	230-340	VIEJA
Despacho	2.87	2.75	7.9	300	NUEVA
Comedor	3.44	2.56	8.8	300	NUEVA
Dormitorio	2.87	2.75	7.9	300	NUEVA
Pasillo	2.98	1.04	3.1	300	NUEVA
Cocina	2.29	1.83	4.2	300	NUEVA
Bano	2.29	1.05	2.4	300	NUEVA
TOTAL			64.3 util / 72 const.		

L x A = Superficie verificada. Dif. 7.7 m<sup>2</sup> = muros.

### 3. REPORTAJE FOTOGRAFICO

Estado actual documentado. Todas las fotografías recortadas a formato uniforme 16:9.

#### Salon (parte vieja)



Salon - Vista 1: techo madera tea a dos aguas



Salon - Vista 2: estado paredes y carpinteria



Salon - Vista 3: puertas madera tea, pintura deteriorada

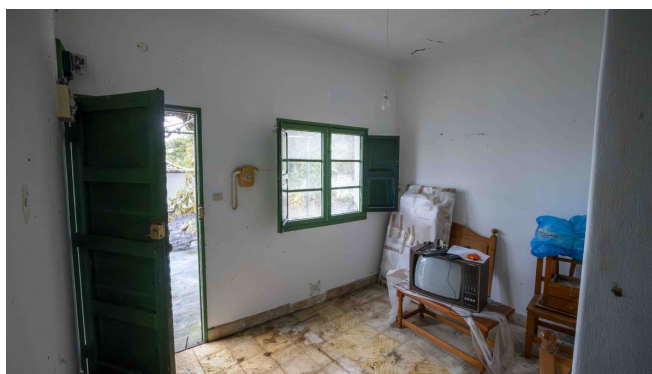


Salon - Pared opuesta: humedad y deterioro

#### Despacho y Entrada



Despacho (7.9 m2) - acabados deteriorados

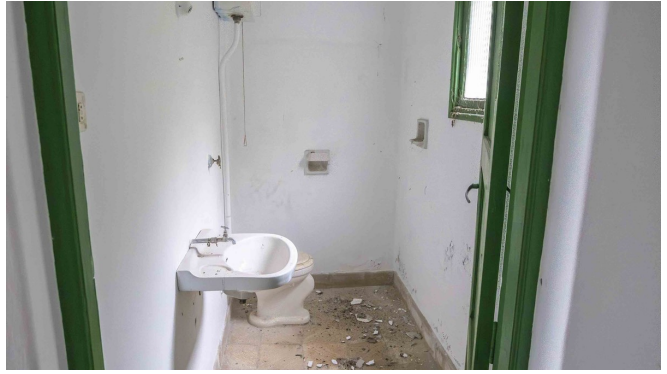


Entrada principal desde interior - puerta no estanca

#### Comedor, Cocina, Bano y Dormitorio



*Comedor - vista a cocina, suelo deteriorado, humedad*



*Bano (2.4 m2) - sin instalaciones sanitarias*



*Dormitorio (7.9 m2) - ventana trasera 60x70 cm (oeste), techo alto 300 cm*

## 3b. ANTES / DESPUES CON IA

Comparativa del dormitorio: estado actual vs. visualización de la reforma generada con inteligencia artificial.

### ANTES - Estado actual



### DESPUES - Render con IA (propuesta de reforma)



Aislamiento SATE, carpintería RPT con doble acristalamiento, suelo nuevo, iluminación LED, acabados modernos.

## 4. ENVOLVENTE TERMICA

La vivienda carece por completo de aislamiento termico. **Envolvente extremadamente deficiente.**

### Muros exteriores

Cerramiento	Composicion	Espesor	Aislamiento	Deficiencias
Muro ext. vieja	Piedra + hormigon	55-60 cm	<b>AUSENTE</b>	Sin camara, sin aislamiento
Muro ext. nueva	Bloques solidos + cemento	23 cm	<b>AUSENTE</b>	Sin camara, bloques solidos
Muro medianero	Piedra + hormigon	75 cm	<b>AUSENTE</b>	Puente termico significativo
Acabado interior	Cemento baja calidad	~	N/A	Pintura deteriorada por humedad

### Cubiertas y suelos

Elemento	Composicion	Espesor	Aislamiento	Tipo
Cubierta vieja	Madera tea + teja	-	<b>AUSENTE</b>	Dos aguas (230-340 cm)
Cubierta nueva	Losa hormigon	~20 cm	<b>AUSENTE</b>	Plana
Suelo vieja	Madera tea sobre terreno	-	<b>AUSENTE</b>	Directo sobre suelo
Suelo nueva	Baldosa sobre solera	-	Sin datos	

### Carpinteria exterior

Elemento	Descripcion	Detalle
Material	Madera tea antigua	NO estanca, infiltraciones por juntas
Vidrio	Simple monolitico ~1mm	Sin doble acristalamiento, sin camara
Persianas/sombra	INEXISTENTE	Sin persianas, sin cortinas, sin voladizos
Estanqueidad	MUY DEFICIENTE	Entra aire por todas las juntas

## 5. INVENTARIO DE HUECOS

### Ventanas

Ventana	Ancho	Alto	Sup.	Orient.	Vidrio	Proteccion
V1 - Nueva (comedor)	130 cm	115 cm	1.50 m2	Este	Simple 1mm	NINGUNA
V2 - Nueva (dormit.)	130 cm	115 cm	1.50 m2	Este	Simple 1mm	NINGUNA
V3 - Vieja (salon)	115 cm	155 cm	1.78 m2	Este	Simple 1mm	NINGUNA
V4 - Trasera	60 cm	70 cm	0.42 m2	Oeste	Simple 1mm	NINGUNA
TOTAL			5.20 m2			

### Puertas

Puerta	Ancho	Alto	Sup.	Tipo	Material
P1 - Ext. principal	90 cm	215 cm	1.94 m2	Exterior	Madera
P2 - Ext. secundaria	135 cm	190 cm	2.57 m2	Exterior	Madera tea
P3 - Interior	80 cm	210 cm	1.68 m2	Interior	Madera
P4 - Marco cocina	130 cm	210 cm	2.73 m2	Interior	Madera

### Parametros termicos estimados

Parametro	Valor	Referencia
U vidrio simple	~5.7 W/m2K	Vidrio monolitico tipico
Factor solar (g)	~0.85	Sin tratamiento
U marco madera	~2.2 W/m2K	Madera sin RPT
Permeabilidad	Clase 0	Sin clasificar, no estancia

## 6. INSTALACIONES

La vivienda esta **completamente desprovista de instalaciones.**

Sistema	Estado	Detalle
Calefaccion	<b>INEXISTENTE</b>	Sin caldera, radiadores, estufa ni bomba de calor
Refrigeracion	<b>INEXISTENTE</b>	Sin aire acondicionado ni split
ACS	<b>INEXISTENTE</b>	Sin termo, caldera ni calentador a gas
Ventilacion	Solo infiltraciones	Sin sistema mecanico
Iluminacion	<b>INEXISTENTE</b>	Sin luminarias en toda la vivienda
Inst. electrica	OBSOLETA	Se rehara de cero. No cumple REBT
Cocina	<b>INEXISTENTE</b>	Sin cocina, horno ni electrodomesticos
Solar termica	<b>INEXISTENTE</b>	Sin paneles solares
Fotovoltaica	<b>INEXISTENTE</b>	Sin paneles fotovoltaicos

## 7. CHECKLIST CERTIFICACION

Estado	Punto critico	Evidencia
<b>DOCUMENTADO</b>	Puentes termicos con humedad/moho	Visible en fotos
<b>DOCUMENTADO</b>	Ventanas sin persiana/cortina/sombra	4 ventanas, sin proteccion
<b>DOCUMENTADO</b>	Infiltraciones aire por juntas	Carpinteria no estanca
<b>DOCUMENTADO</b>	Ausencia TOTAL aislamiento parte vieja	Piedra 55-60 cm sin camara
<b>DOCUMENTADO</b>	Ausencia aislamiento cubierta vieja	Madera + teja sin aislante
<b>DOCUMENTADO</b>	Ausencia aislamiento cubierta nueva	Losa 20 cm sin aislante
<b>DOCUMENTADO</b>	Suelo sobre terreno sin aislamiento	Madera directo sobre suelo
<b>DOCUMENTADO</b>	Bloques solidos sin camara (nueva)	23 cm sin aislamiento
<b>DOCUMENTADO</b>	Sin calefaccion	Inexistente
<b>DOCUMENTADO</b>	Sin refrigeracion	Inexistente
<b>DOCUMENTADO</b>	Sin ACS	Sin termo/caldera
<b>DOCUMENTADO</b>	Vidrios simples (~1mm)	Sin doble acristalamiento
<b>DOCUMENTADO</b>	Pintura deteriorada por humedad	Visible en fotos
<b>DOCUMENTADO</b>	Instalacion electrica pesima	Se rehara de cero
<b>DOCUMENTADO</b>	Sin iluminacion	Sin luces
<b>DOCUMENTADO</b>	Anterior a NBE-CT-79	Sin normativa termica

**16 de 16 puntos criticos documentados.**

## 8. CONCLUSIONES

### Estado actual

Vivienda con estado de conservacion muy deficiente. Construccion antigua sin normativa termica, compuesta por dos cuerpos (parte vieja de piedra y parte nueva de bloques):

- Ausencia total de aislamiento en muros, cubiertas y suelos
- Carpinteria de madera antigua, no estanca, con vidrios simples
- Sin proteccion solar en ningun hueco
- Sin calefaccion, refrigeracion ni ACS
- Instalacion electrica obsoleta, sin iluminacion
- Puentes termicos generalizados, humedad en acabados

### Calificacion energetica esperada

G

#### LETRA ENERGETICA ESPERADA: G

La vivienda obtendria la **peor calificacion posible** tanto en emisiones de CO<sub>2</sub> como en consumo de energia primaria no renovable.

Coherente con: construccion anterior a normativa termica, ausencia total de aislamiento, sin climatizacion ni ACS, carpinteria no estanca.

### Potencial de mejora

Partiendo de letra G, la reforma integral (SATE, carpinteria RPT, doble acristalamiento, bomba de calor, iluminacion LED, fotovoltaica) permitiria un **salto de al menos 2 letras**, objetivo minimo para subvenciones de rehabilitacion energetica.

**NOTA:** Informe previo de recopilacion de datos. El certificado definitivo debe ser emitido por tecnico competente con CE3X u homologado.

EFICIENCIA

Eficiencial Studio | Abril 2026