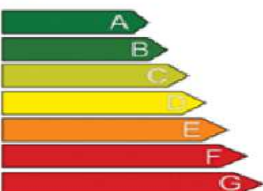


REAL DECRETO 235/2013 DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS.

Certificación Energética de Edificios Existentes Edificios Eficientes.

Calificación de eficiencia energética
de Edificios
proyecto/edificio terminado

Más



Menos

Edificio: _____
Localidad/Zona climática: _____
Uso del Edificio: _____
Consumo Energía Anual: _____ kWh/año
(_____ kWh/m²)

Emisiones de CO₂ Anual: _____ kgCO₂/año
(_____ kgCO₂/m²)

El Consumo de Energía y sus Emisiones de Dióxido de Carbono son las obtenidas por el Programa _____ para unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación
El Consumo real de Energía del Edificio y sus Emisiones de Dióxido de Carbono dependen de las condiciones de operación y funcionamiento del edificio y de las condiciones climáticas, entre otros factores.

La Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que deroga la **Directiva 2002/91/CE, obliga a expedir un certificado de eficiencia energética para los edificios o unidades de estos, que se construyan, vendan o alquilen.** Este Real Decreto 235/2013 de 5 de abril deroga el Real Decreto 47/2007 y regula la certificación tanto de edificios nuevos como existentes.

Los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y de Fomento, como responsables de esta transposición, han encomendado al Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), poner a disposición del público programas informáticos de calificación de eficiencia energética para edificios existentes, que sean de aplicación en todo el territorio nacional y desarrollar un plan de formación e información a los sectores afectados por la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes.

A partir de 1 de junio de 2013 será obligatorio que los propietarios de viviendas, locales o edificios completos que vendan o alquilen con una duración superior a cuatro meses, precisen de un certificado de eficiencia energética, según establece el Real Decreto para trasponer a la normativa española el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios y dar así cumplimiento a la normativa comunitaria

El certificado energético es un nuevo requisito para poder vender o alquilar una vivienda.

Según el Ejecutivo, este certificado, además de la calificación energética del edificio, “deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios y, en el caso de edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética del edificio o de una parte de este, de forma que se pueda valorar y comparar la eficiencia energética de los edificios, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía”.

El Gobierno exigirá que todas las viviendas usadas que se vendan o alquilen cuenten con este certificado energético. Toda vivienda que salga al mercado tanto en venta como alquiler, si es nueva como si es de segunda mano, tendrá que conocer su eficiencia energética, cuya validez es de un **máximo de 10 años**. El propietario podrá voluntariamente proceder a su actualización, cuando considere que existen variaciones en el edificio que pudieran modificar el certificado de eficiencia energética.

Se trata de un documento que describirá lo eficaz que es una vivienda en cuanto al consumo de energía y cuyo **coste**, aunque se desconoce con exactitud el coste final, puede alcanzar para el usuario tramitar el certificado energético porque será un coste que marcará el propio mercado, **pero podría rondar los 250 euros para una vivienda media de 100 m² (por ejemplo en Italia).**

Mención aparte será el **segundo coste** para el propietario si la vivienda obtiene una baja calificación energética, porque su valoración en el mercado podría resentirse, obligando a que el propietario tome medidas para mejorar la eficiencia energética de la vivienda.

Actualmente esta etiqueta ya se usa para las viviendas de nueva construcción y clasifica cada inmueble **con un código de color según una escala que va de la categoría "A" (la más eficiente) a la "G" (la menos eficiente)**. Cada vivienda analizada recibirá además una serie de recomendaciones de mejora que permitirían aumentar al menos uno o dos niveles en la escala de eficiencia energética.

El propietario de la vivienda, edificio o local será el responsable de obtener y abonar el coste de este certificado para poder vender o alquilar su vivienda.

Con todo esto se quiere conseguir que a partir del 31 de diciembre de 2020, los edificios que se construyan sean de consumo de energía casi nulo.

NUEVA NORMATIVA:

La Certificación Energética de los Edificios es una exigencia derivada de la Directiva 2002/91/CE, en lo referente a la certificación energética, esta Directiva y la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, relativa a la eficiencia energética de los edificios, se transpone parcialmente al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios, tanto de nueva construcción, como existentes.

Este Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 89 del 13 de abril de 2013, entro en vigor al día siguiente de su publicación.

Según la Disposición Transitoria primera de este Real Decreto, la presentación ó puesta a disposición de los compradores ó arrendatarios del certificado de

eficiencia energética de la totalidad ó parte de un edificio, según corresponda, **será exigible para los contratos de compra-venta ó arrendamiento celebrados a partir de dicha fecha (1 de junio de 2013).**

En este certificado, y mediante una etiqueta de eficiencia energética, se asigna a cada edificio una Clase Energética de eficiencia, que variará desde la clase A, para los energéticamente más eficientes, a la clase G, para los menos eficientes.

Cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico (recogido en el RD 235/2013 de 5 de abril).

En el artículo 3 del citado Real Decreto, se crea el Registro general de documentos reconocidos para la certificación energética de edificios. Está adscrito a la Secretaría de Estado de Energía, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, teniendo carácter público e informativo.

En este registro se recogen los Documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética. Éstos -que se definen como documentos técnicos, sin carácter reglamentario- se crean con el fin de facilitar el cumplimiento del Procedimiento básico descrito en el Real Decreto y han de contar con el reconocimiento conjunto del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento.

Por otro lado, y como su propio nombre indica, el citado RD 235/2013 establece el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios. Éste procedimiento será desarrollado por el órgano competente en esta materia de la Comunidad Autónoma correspondiente, encargado también del registro de las certificaciones en su ámbito territorial, el control externo y la inspección.

PREGUNTAS FRECUENTES Y TRÁMITES A SEGUIR PARA SOLICITAR EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:

¿Quiénes están obligados a realizar la certificación de eficiencia energética de una vivienda o edificio?

El promotor o propietario del edificio o de la unidad del edificio será responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética, así como de su correcta conservación.

¿Para qué sirve la certificación de eficiencia energética?

El Real Decreto establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios. De esta forma se podrá **valorar y comparar su eficiencia energética**, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

¿Quién está obligado?

Edificios de nueva construcción:

- Modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes, con una superficie útil superior a 1.000 m² donde se renueve más del 25% del total de sus cerramientos.
- **Edificios o unidades de edificios (pisos y locales) existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario.**
- Edificios o unidades de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.
- Edificios o unidades de edificios de titularidad privada que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 500 m².

¿Todos los tipos de edificios están obligados?

No, existen las siguientes excepciones:

- a) Aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
- b) Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado de esta forma, o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiere alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
- c) Edificios o unidades de edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas.
- d) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- e) Edificios industriales y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales.
- f) Edificios o unidades de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- g) Edificios de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, y que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
- h) Edificios que se compren para su demolición.
- i) Edificios o unidades de edificios de viviendas utilizados o destinados a ser utilizados bien durante menos de cuatro meses al año o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25% de lo que resultaría de su utilización durante todo el año.

¿Quién es el responsable de la renovación de la certificación de eficiencia energética?

Al igual que en el caso de la realización de la certificación energética del edificio, es el propietario del edificio completo, vivienda o local, el responsable

de su renovación. También será responsable de conservar la correspondiente documentación

¿Qué información contiene el certificado de eficiencia energética?

El certificado de eficiencia energética del edificio o unidad del edificio contendrá como mínimo la siguiente información:

- a) Identificación del edificio o unidad del edificio que se certifica, incluyendo referencia catastral.
- b) Indicación del procedimiento reconocido utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- c) Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética que le era de aplicación en el momento de su construcción, en el caso de los edificios existentes.
- d) Descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort térmico, lumínico, calidad de aire interior y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética.
- f) Documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una unidad de este, a menos que no exista ningún potencial razonable para la mejora de esa índole en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética abordarán:
 - a. Las medidas aplicadas en el marco de reformas importantes de la envolvente o de las instalaciones técnicas de un edificio, y
 - b. Las medidas relativas a elementos de un edificio, independientemente de la realización de reformas importantes de la envolvente o de las instalaciones técnicas de un edificio.

- g) Las recomendaciones incluidas en la certificación de eficiencia energética serán técnicamente viables en el edificio concreto y podrán incluir una estimación de los plazos de recuperación de la inversión o de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil. Contendrá información dirigida al propietario o arrendatario sobre dónde obtener información detallada, incluida información sobre la relación coste-eficacia de las recomendaciones formuladas en el certificado. La evaluación de esa relación se efectuará sobre la base de una serie de criterios estándares, tales como la evaluación del ahorro energético, los precios subyacentes de la energía y una previsión de costes preliminar. Por otro lado, informará de las actuaciones que se hayan de emprender para llevar a la práctica las recomendaciones. Asimismo se podrá facilitar al propietario o arrendatario información sobre otros temas conexos, como auditorías energéticas o incentivos de carácter financiero o de otro tipo y posibilidad de financiación.
- h) Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo, por el técnico certificador, durante la fase de calificación energética con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética con el edificio.

¿Quién puede realizar este certificado?

El certificado de eficiencia energética de un edificio existente será suscrito por técnicos certificadores que estén en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para la realización de proyectos de edificación o de sus instalaciones térmicas, o de la certificación energética, elegidos libremente por la propiedad del edificio.

¿Puedo anunciar el alquiler o compra de mi vivienda sin el certificado y cuando tenga comprador realizar el certificado?

No, la etiqueta de eficiencia energética debe ser incluida en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio. El proyecto especifica: "Se exige por tanto la exhibición de la etiqueta energética

en cualquier tipo de anuncio ya sea carteles en viviendas, agencias inmobiliarias, portales Web, medios escritos etc...”

¿Se debe exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificio?

Sí. Todos los edificios o unidades de edificios de titularidad privada que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 500 m², exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público; asimismo, todos los edificios o partes de los mismos ocupados por las autoridades públicas y que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 250 m²; para el resto de los casos la exhibición pública de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria.

¿Debe registrarse el certificado de eficiencia energética?

Si, debe ser registrado por el propietario del edificio ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, que podrá llevar un registro de estas certificaciones en su ámbito territorial: “Se prevé que las administraciones públicas tengan en cuenta la eficiencia energética para regular una mayor o menor carga impositiva en función de la calificación energética del inmueble.”

¿Qué pasa si estando obligado no certifico mi vivienda, local comercial u oficina?

Si estando obligado a la certificación energética por motivo de la compraventa u alquiler de una vivienda, local comercial u oficina, esta no se realizara, el vendedor o arrendador puede sufrir los siguientes problemas:

- Ser sancionado por el órgano competente de su comunidad autónoma. A falta de definir cómo quedará este asunto en España, la normativa Italiana contempla multas entre 1.000 y 5.000 euros para los propietarios que anuncien su casa sin disponer de un certificado de eficiencia energética.

- Que el contrato de compraventa o arrendamiento sea declarado nulo por no haber informado correctamente al comprador o arrendatario.
- Que el vendedor/arrendador tenga que indemnizar al comprador o inquilino por los perjuicios ocasionados por la falta de información facilitada.

¿Qué problema supone para las viviendas?

La gran mayoría de las viviendas construidas antes de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación de 2007 obtendrá una mala puntuación en el estudio, por lo que a los propietarios no les quedará más remedio que acometer una serie de obras de mejora si quieren aumentar el atractivo de su vivienda.

Una vivienda con una eficiencia energética “A”, puede reducir su factura un 20-30% respecto de una vivienda calificada como “C” o “D”, por lo que la inversión supone hacer más eficiente a la vivienda se amortiza en unos cinco años.

¿Qué beneficios tendrá el nuevo comprador o inquilino?

Estará mejor informado sobre la eficiencia energética de la vivienda y, por tanto, sobre lo que le costará la factura eléctrica, un factor que entrará en escena a la hora de decidirse por una casa u otra, al igual que ahora ocurre con los electrodomésticos. También conviene recordar que es una norma en busca de mejorar el medio ambiente.