

## **Certificación Energética (preguntas frecuentes)**

### **¿Qué es la certificación energética de edificios?**

Es el **proceso** normalizado según la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo mediante el cual se obtiene información sobre la demanda y el consumo energético de un inmueble

### **¿Qué es el certificado de eficiencia energética?**

Es el **documento** resultante del proceso de certificación energética de un inmueble. Recoge información sobre elementos constructivos del inmueble y sus instalaciones obteniendo así valores sobre demanda y consumo energético de un inmueble. Con estos valores otorga al inmueble una calificación energética en función de las emisiones de dióxido de carbono y el consumo de energía.

### **¿Qué es la etiqueta de eficiencia energética?**

Es el **distintivo** que recoge la calificación obtenida en el certificado energético. Señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o unidad del edificio. Con un código de color clasifica los inmuebles según una escala energética que va desde la A (inmueble más eficiente) a la G (inmueble menos eficiente).

Otorga una calificación (de la A a la G) según el consumo de energía, y otra según las emisiones de dióxido de carbono.

### **Entrada en vigor y obligatoriedad**

En el **RD 235/2013** se establece la obligación a partir del 1 de junio de 2013 de poner a disposición de los compradores o arrendatarios de los inmuebles el certificado de eficiencia energética del mismo.

### **¿Quién está obligado a obtenerlo?**

El propietario o promotor del inmueble, que se pongan en venta o alquiler y que no disponga ya de su certificado energético en vigor es el responsable de obtener el certificado de eficiencia energética.

Además desde 2007 ya es obligatorio el certificado energético para edificios de nueva construcción, así que aquellos cuya proyección y construcción haya sido realizada después de ese año ya deben contar con su calificación energética.

## ¿Cuándo se debe mostrar el certificado energético?

Según el RD 235/2013 la etiqueta de eficiencia energética deber ser incluida en  toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de un inmueble. En caso de venta, el vendedor deberá entregar al comprador un original del certificado. En caso de alquiler, deberá adjuntar una fotocopia al contrato de arrendamiento.

## ¿Cuál es el objetivo de un certificado de eficiencia energética?

Se pretende concienciar a los futuros compradores e inquilinos y fomentar la demanda de inmuebles eficientes desde el punto de vista energético. La intención es que al informar sobre el comportamiento energético de un inmueble, es decir, su demanda energética y sus consumos en función a sus instalaciones, éstos asimilen que aquellos inmuebles con mejor calificación energética serán los que menos energía consumirán y por lo tanto sus facturas anuales serán menores.

## ¿Es obligatorio para todos los tipos de inmueble?

No. El Real Decreto establece una serie de edificaciones que no necesitarán ser certificadas:

- ✓ Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- ✓ Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- ✓ Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- ✓ Edificios industriales, de la defensa y agrícolas o partes de los mismos, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales.
- ✓ Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- ✓ Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.

- ✓ Edificios o partes de edificios existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a 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, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

### **¿Cuál es el periodo de validez del certificado?**

El periodo de validez del certificado obtenido y su correspondiente etiqueta energética será de **diez años**, siendo responsabilidad del propietario renovarlo. El propietario podrá proceder voluntariamente a su actualización, cuando considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el certificado de eficiencia energética.

### **¿Cómo se renueva o actualiza el certificado?**

Será el órgano competente de cada Comunidad Autónoma en materia de certificación energética el que se encargue de establecer las condiciones específicas para proceder a su renovación o actualización.

### **¿Cuánto cuesta?**

El coste del certificado de eficiencia energética lo determinará el mercado. No existen tarifas oficiales para este trabajo.

### **¿Quién puede realizar el certificado?**

Será suscrito por los denominados “*Técnicos Competentes*”.

Según establece el RD 235/2013, son aquellos en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos, dirección de obras o dirección de ejecución de obras, según establece la Ley 38/99, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la edificación. (Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico).

### **¿Cómo se realiza el certificado?**

El técnico competente visitará el inmueble donde tomará los datos y medidas de las estancias y superficies. Recopilará información acerca de datos registrales del inmueble y de materiales y sistemas constructivos e instalaciones del mismo. Por último elaborará

el certificado reuniendo todos los datos y calculando la eficiencia energética mediante los procedimientos autorizados por el Ministerio de Industria.

### **¿Es obligatorio registrar el certificado energético?**

Sí. El RD 235/2013 establece la obligación de registrar el certificado en el órgano competente de cada Comunidad Autónoma ya que establece la obligatoriedad a ésta de crear un registro de certificados energéticos.

### **¿Cuáles son las consecuencias de no cumplir con el deber de obtener el certificado energético?**

EL 26 de Junio de 2013 entró en vigor la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. El texto incluye en su disposición adicional tercera las infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios. Y en su disposición adicional cuarta las sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.

### **¿Cómo se controlará el cumplimiento de esta normativa?**

A través de:

- **Inspecciones:** la Administración autonómica competente realizará la labor inspectora, para velar por su cumplimiento y detectar casos de falseamiento o fraude.
- **Sanciones:** el vendedor/arrendador podrá ser multado por infracción a los Derechos de los Consumidores.
- **Reclamaciones:** el comprador/inquilino podrá reclamar al vendedor/arrendador por no haber cumplido el deber de información al Consumidor.

### **Si el inmueble está actualmente arrendado, ¿es necesario realizar el certificado energético?**

Si a la entrada en vigor del Real Decreto, 1 de junio de 2013 ya existía contrato de arrendamiento no es necesario obtener el certificado, así como tampoco en el caso de

que el contrato de arrendamiento se renueve al mismo inquilino. Sí que será necesaria la obtención del certificado en caso de realizar un nuevo contrato.

### **¿Es necesario que las comunidades de vecinos realicen un certificado conjunto del edificio?**

El Real Decreto no obliga a las comunidades de vecinos a la realización de un certificado conjunto ya que no están frecuentados habitualmente por el público. Aunque sí que es interesante desde el punto de vista económico la realización de un certificado conjunto ya que el precio de certificar el edificio entero será menos al de certificar vivienda por vivienda.

### **¿Se necesita obtener una calificación mínima del inmueble?**

No. El Real Decreto sólo obliga a la obtención de la calificación energética. El técnico establecerá unas medidas de mejora que harán que la calificación obtenida mejore pero dependerá del criterio del cliente el realizarlas o no.

### **¿Qué elementos de la vivienda son clave para el ahorro?**

Las medidas de ahorro pueden dividirse en dos grupos:

- Relativas a la **envolvente y elementos constructivos**, y entre ellas podemos encontrar mejoras en fachadas, cubiertas, y huecos, considerándose en estas últimas la sustitución de ventanas y vidrios.
- Relativas a los **sistemas**. En la calificación energética los consumos energéticos considerados son los relativos a los equipos de climatización y producción de agua caliente sanitaria, y además en el caso de edificios terciarios, debido a su peso relativo en el consumo energético total, la iluminación.

Por tanto la sustitución de calderas por otras de alto rendimiento, condensación, etc., son medidas muy habituales con las que conseguiremos ahorros energéticos, la sustitución de equipos terminales (radiadores) también repercutirán positivamente. Y por último, los sistemas de control y gestión tanto de iluminación como de climatización.

## **¿Puedo arrendar o vender un inmueble y después realizar el certificado?**

No. El certificado debe estar incluido en la información que el vendedor o arrendador debe facilitar al comprador o inquilino, por lo que este documento debe estar disponible antes de formalizar la operación.