

# CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

## PREGUNTAS CLAVE

### 1.-¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA?

Se trata de un certificado por el que se verifican las características energéticas, obteniendo así una **calificación energética**.

El RD 235/2013 de 5 de abril, **exige** dicho certificado al **propietario** de un edificio, vivienda o local que vaya a ser **vendido o arrendado**.

También es exigible a los edificios de nueva construcción.

### 2.-¿ES OBLIGATORIA LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA?

Si es **obligatoria** en los casos expuestos anteriormente. Además la etiqueta de eficiencia energética debe figurar en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o alquiler de la vivienda o local. Las **Inmobiliarias deberán exhibir la etiqueta energética** en sus anuncios. El incumplimiento de estos preceptos será considerado una infracción sancionable.

### 3.-¿QUÉ VALIDEZ TIENE EL CERTIFICADO?

El certificado tiene una validez de **10 años**, por lo que su repercusión anual es muy baja. Los potenciales ahorros a obtener superan con creces el coste del certificado.

### 4.-¿QUÉ TÉCNICOS REALIZAN LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA?

En el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril se establece que los **ingenieros industriales** pueden realizar los certificados energéticos. Un ingeniero industrial proyecta y dirige instalaciones eléctricas, de calefacción y refrigeración, por lo que está **altamente cualificado** para realizar certificaciones energéticas.

Además de los ingenieros industriales, están capacitados los **arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros técnicos industriales** y otros técnicos de formación profesional, estos últimos en calidad de técnicos ayudantes.

### 5.-¿SE DEBEN CERTIFICAR TAMBIÉN LOS LOCALES COMERCIALES?

**SÍ**, el Real Decreto no distingue entre viviendas y locales comerciales. Sólo se



exceptúan los edificios industriales, edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup> y edificios o parte de edificios existentes de viviendas con un uso inferior a 4 meses al año. **La obligatoriedad** de certificar energéticamente los edificios **comprende lo siguiente:**

1. Edificios de **nueva construcción**
2. **Edificios** o partes de edificios existentes que se **vendan o alquilen** a un nuevo arrendatario.
3. **Edificios** o partes de edificios que la **autoridad pública ocupe** más de **250 m<sup>2</sup>** y frecuentados por público.

Quedan **excluidos:**

**Edificios y monumentos** protegidos oficialmente, **lugares de culto** y para actividades religiosas, **construcciones provisionales** para un plazo inferior a dos años, **edificios industriales** de la defensa y agrícolas **no residenciales**, edificios o partes de edificios aislados con superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>, edificios que se compren para reformas importantes o demolición. **Edificios** o partes de edificio cuyo **uso sea inferior a 4 meses** o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo de energía previsto inferior al 25% de lo que resultaría todo el año, este último mediante declaración responsable.

## 6.-¿CUÁL ES EL COSTE DE CERTIFICAR UNA VIVIENDA?

Cada empresa o profesional puede ofrecer libremente tarifas para certificar viviendas. **El precio dependerá de lo que le ofrezca el profesional** que realiza el estudio. Si se quiere obtener una buena estimación del gasto anual de energía así como el estudio de la inversión que sería necesaria para conseguir ahorro energético y por tanto económico, **el coste** de certificar una vivienda **estará en torno a los 250€**. No obstante el importe variará en función de otros factores como la complejidad de las instalaciones, los metros cuadrados, o la documentación que se aporte sobre la propiedad.

Hay que tener en cuenta que, para hacer la certificación, los ingenieros **utilizarán equipos de medida** para estimar el aislamiento del edificio, de las ventanas, el estado de las calderas, las zonas de condensación de agua, etc.

Recomendamos **dejarse orientar por profesionales**. No es cierto que se pueda mejorar la etiqueta energética con la renovación de los electrodomésticos de la casa.

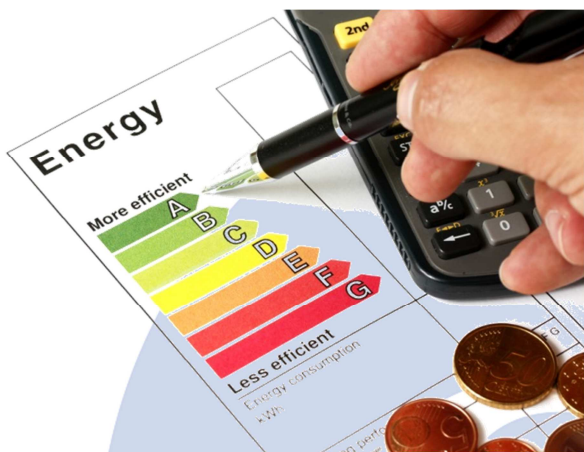
## 7.-¿QUE CONTIENE UN CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA?

Ha de contener como mínimo:

1. **Identificación del edificio** o parte del mismo incluyendo su referencia catastral.
2. Identificación del **procedimiento reconocido** utilizado para la certificación.
3. Indicación de la **normativa** sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el **momento de su construcción**.
4. Descripción de las **características energéticas de edificio**: envolvente térmica e instalaciones (térmicas, iluminación, condiciones normales de funcionamiento, ocupación, calidad del aire y demás datos).
5. La **calificación energética** de la entidad expresada mediante etiqueta energética.

## 8.-¿QUÉ APORTA EL CERTIFICADO?

El certificado podrá determinar la **calidad de la vivienda** desde un punto de vista de ahorro energético. La etiqueta energética clasifica los edificios de la **A (favorable)** a la **G (desfavorable)**.



La etiqueta energética permite tener una referencia sobre cuántos euros al año cuesta la energía (Instalaciones: Calefacción/Climatización ACS, iluminación, ventilación y aislamiento: huecos de ventana, muros, medianeras, techos, suelos) de la edificación, y cuánta energía se puede ahorrar.

## 11.-¿EXISTIRÁN SANCIONES SI NO SE DISPONE DEL CERTIFICADO?

El Real Decreto incluye un **régimen sancionador**, de tal forma que no tener el certificado implica una **infracción en materia de consumidores** y usuarios así como una **infracción en materia de certificación** de eficiencia energética.

Las sanciones pueden ser de **hasta 600.000 euros**, en función de su gravedad.

Puesto que la etiqueta energética debe incorporarse a toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o alquiler, se podría sancionar a propietarios o a inmobiliarias.

## 12.-¿DÓNDE SE LLEVARÁ EL REGISTRO DE LAS VIVINDAS CERTIFICADAS?

Las **Comunidades Autónomas** dispondrán de un **registro de viviendas certificadas**.

Actualmente en algunas ya existe este registro para las viviendas nuevas.

## 9.-¿QUÉ BENEFICIOS PUEDE OBTENER DEL CERTIFICADO?

Un buen certificado permitirá **detectar** donde se producen los **gastos innecesarios** en instalaciones debidos a malas condiciones **de la vivienda o instalaciones**, permitiendo al propietario **aumentar la calidad** de la vivienda que desea vender o alquilar. Los inquilinos o nuevos propietarios podrían beneficiarse de **ahorros de más del 30%**.

Por otra parte, las mejoras de eficiencia energética de **viviendas antiguas** permitirían su **revalorización**, pudiendo competir con las construidas más recientemente.

Sin embargo es importante aclarar que la actual normativa **no obliga a hacer reformas** para las viviendas que obtengan una mala certificación.

## 10.-¿PUEDEN EXIGIR LOS INQUILINOS EL CERTIFICADO A LOS PROPIETARIOS?

Si la vivienda no está exenta de su cumplimiento, el propietario tiene la **obligación de tener dicho certificado**. Cualquier persona o asociación de consumidores le podría denunciar por incumplimiento.

Además, son las Comunidades Autónomas las que harán la **labor de inspección**, tarea que ya están realizando en las certificaciones de edificios nuevos, en vigor desde 2007.



### 13.-¿HAY AYUDAS PARA ACOMETER ESTAS MEJORAS?

El gobierno ha puesto en marcha una serie de ayudas para las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

Para acceder a las diferentes **ayudas a la rehabilitación** y mejora de edificios, los inmuebles deberán tener una antigüedad anterior a 1981, al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

También se dará ayudas de hasta 4.000 euros por vivienda **para conservación**, hasta 2.000 euros por vivienda para **mejora de la eficiencia energética** (5.000 euros si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio) y hasta 4.000 euros por vivienda para **mejora de accesibilidad**.