

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

Recientemente se ha publicado en el B.O.E. el 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.

¿Qué es?

Es un documento que mide cómo de eficaz es un edificio en cuanto a consumo energético, y contiene datos básicos objetivos sobre gestión de la energía, emisiones de CO₂, etcétera.

¿Qué novedades trae para los ciudadanos este Real Decreto?

En Andalucía ya existía un Decreto, concretamente el 169/2011, de 31 de mayo, que establece el Certificado Energético Andaluz para edificios de nueva construcción o sometidos a grandes reformas. Ese certificado autonómico no sólo recoge la calificación energética del edificio, sino también el cumplimiento de las exigencias básicas de ahorro energético y energías renovables, así como la validez de los Planes de Gestión de la Energía, que también deben elaborarse de acuerdo con dicha norma.

Ahora, el Real Decreto cuya vigencia arranca el 1 de junio incorpora la obligatoriedad de una certificación energética **también** para los inmuebles anteriores a la aplicación de la norma, **si el propietario desea venderlo o alquilarlo**. Además, será aplicable a todos aquellos edificios donde la autoridad pública ocupe una superficie igual o mayor a 250 m² y sean frecuentados habitualmente por público.

Con la totalidad de los edificios afectados por una de estas dos normas, Andalucía podrá disponer de un diagnóstico energético exhaustivo, completo, de su parque inmobiliario. Por otra parte, ambos decretos dan respuesta a una obligación derivada de la normativa europea (Directiva 2010/31/EU), que pretende reducir un 20% el consumo energético de la Unión Europea, dándole especial importancia a los edificios por considerarse que un 40% del consumo total de la energía tiene su origen en ellos.

¿Para qué sirve?

Hay dos grandes objetivos que se persiguen:

- De un lado, reducir del consumo energético.
- De otro, aumentar la información del comprador o arrendatario en torno a su vivienda.

Este certificado posee además cuatro utilidades fundamentales:

- Favorece la promoción de edificios de alta eficiencia energética.
- Informa sobre las emisiones de CO2.
- Facilita la adopción de medidas para reducir las emisiones.
- Y por último, mejora la calificación energética de los edificios a través, entre otras herramientas, de una serie de sugerencias que aparecen en el mismo certificado.

Mediante la certificación energética, el ciudadano sabrá qué medidas concretas puede adoptar para mejorar la calificación energética de su vivienda, ganando así en comodidad, sostenibilidad ambiental, ahorro económico y, por supuesto, valor del inmueble, pues no hay duda de que en el futuro el valor de las viviendas será directamente proporcional a su grado de sostenibilidad energética.

¿Quién tiene la obligación de tenerlo?

El promotor o propietario será el que encargue la realización del certificado para una vivienda, que podrá ser único para todo el edificio. En el caso de que el propietario de uno de los apartamentos que lo integran desee obtener uno diferente, al entender que su calificación energética es mejor que la del resto de la comunidad, puede hacerlo sin ningún tipo de problemas. Para el caso de viviendas unifamiliares se llevará a cabo el mismo proceso.

También este certificado incluirá, entre otra información, un documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos de eficiencia energética: es

decir, para que el inmueble mejore su calificación incrementando el ahorro del consumo.

¿Quién lo hace?

El certificado de eficiencia energética de un edificio existente será suscrito por técnicos competentes 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. Serán elegidos libremente por la propiedad del inmueble a certificar.

En Andalucía, además de lo anterior, el Certificado Energético Andaluz (aplicable sólo a edificios nuevos o sustancialmente reformados) puede ser realizado por un Organismo colaborador en materia de energías renovables, ahorro y eficiencia energética en edificios, en los casos previstos en el Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de fomento de las energías renovables, el ahorro y la eficiencia energética en Andalucía, y que desarrolla la Ley 2/2007, de 27 de marzo.

¿Cómo se hace?

El ciudadano que requiera someter su inmueble a un proceso de certificación debe contactar con un profesional autorizado, cuyos perfiles se exponen en la pregunta anterior. El Ministerio de Industria, Energía y Turismo ha puesto a disposición de estos especialistas todos los programas informáticos necesarios sobre calificación de eficiencia energética para edificios

¿Y si no lo paso?

No se trata de una prueba objetiva similar a la ITV de los vehículos. Es un análisis del inmueble y éste, en función de sus características, obtendrá una calificación mejor o peor. Eso sí: es obligatorio contar con el certificado aunque la calificación obtenida sea baja .

¿Me obligará a hacer obras?

No. La utilidad del certificado reside en que el inquilino/propietario conoce el grado de sostenibilidad energética del edificio, y además recibe información sobre una serie de

medidas que podría realizar para mejorar su calificación. Sin embargo, ninguna de ellas será de ejecución obligatoria.

¿Cuándo hay que hacerlo?

A partir del 1 de junio de 2013, cada vivienda o edificio que sea sometido a venta o alquiler de más de cuatro meses de duración, tiene que poseer un certificado de eficiencia energética.

En la Comunidad Andaluza también debe realizarse el Certificado Energético Andaluz para edificios de nueva construcción y para los sometidos a grandes reformas

¿Hay que presentarlo?

Sí. El certificado será presentado para su registro, por parte del promotor o propietario, en la Delegación Territorial de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de su provincia, y debe conservarse ante posibles inspecciones y posteriores transacciones.

¿Qué duración tiene?

Tendrá una validez máxima de 10 años , aunque puede ser actualizado voluntariamente si así lo desea el ciudadano porque se hayan producido variaciones sustanciales en las características del edificio.

¿Tiene alguna pregunta que no haya sido respondida?

Si es así, puede enviárnosla vía e-mail a la dirección buzonweb.sac.ceice@juntadeandalucia.es y la añadiremos a la relación de FAQ's junto a su respuesta.