

Certificación energética de edificios Instalador, respondemos tus preguntas 15.4.2013

El 13 de abril se publicó en el BOE 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, que ya es de obligatoria aplicación desde el domingo 14 de abril.**

El **Comité Técnico de CNI** envió al Ministerio de Industria alegaciones a este documento en julio de 2012, algunas de las cuales se han reflejado en el definitivo. Este RD ha generado una enorme expectativa entre los profesionales, y ya vemos en medios de comunicación noticias no excesivamente rigurosas que pueden crear confusión tanto en el consumidor final como en ciertos sectores profesionales afectados. Desde CNI hacemos un resumen de los elementos clave de interés para nuestros profesionales instaladores:

¿Qué es la certificación energética de edificios?

Se trata de un nuevo procedimiento obligatorio que determina el **grado de eficiencia energética de un inmueble, es decir, la mayor o menor cantidad de energía que dicho inmueble va a demandar para satisfacer unas necesidades de confort.** Los inmuebles serán catalogados con las letras **A, B, C, D, E, F y G** (etiqueta de eficiencia energética) de acuerdo al resultado de la certificación, otorgándose la letra A (la máxima calificación) a aquellos inmuebles que consuman menos energía. Adicionalmente, el certificado incluirá recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética, que permitirían mejorar las prestaciones del edificio en materia energética.

IMPORTANTE: Esta Disposición deroga al anterior Real Decreto de Certificación de Edificios de nueva construcción, quedando contemplados todos los edificios (nuevos y existentes) en este nuevo Real Decreto.

¿Para qué sirve?

La finalidad última es poner **a disposición de los consumidores información sobre las características energéticas de los inmuebles** que les permita valorar y comparar sus prestaciones, para favorecer la promoción de inmuebles de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

¿Se aplica solo a los edificios completos?

No. La nueva normativa es de aplicación tanto a los edificios completos como a sus unidades. Se entiende por unidades las partes, plantas, viviendas o apartamentos de un edificio residencial, o a locales destinados a un uso independiente del resto del edificio. Por ejemplo: pisos y locales comerciales en edificios de apartamentos.

¿A qué inmuebles afecta y a partir de cuándo?

Obligación de certificación energética afecta a los siguientes inmuebles:

1. Edificios de nueva construcción	▶ de inmediato.
2. Modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes de más de 1.000 m ² donde se renueve más del 25% de sus cerramientos.	▶ de inmediato
3. Edificios o unidades de edificios existentes que se vendan alquilen a un nuevo arrendatario	▶ a partir del 1 de junio de 2013
4. Edificios o unidades de edificios públicos con superficie útil superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público	▶ a partir del 9 de julio de 2015
5. Edificios o unidades de edificios públicos con superficie útil superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público y estén en régimen de arrendamiento.	▶ A partir del 31 de diciembre de 2015
6. Edificios o unidades de edificios públicos con superficie útil superior a 500m² y frecuentados por el público	▶ A partir del 1 de junio de 2013
7. Edificios o unidades de edificios de titularidad privada con una superficie útil total superior a 500 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público (restaurantes, discotecas, centros comerciales, colegios, etc.)	▶ A partir del 1 de junio de 2013

Otras obligaciones para obra nueva:

8. Edificios privados de nueva construcción serán de consumo de energía CASI	▶ a partir del 31 de diciembre de 2020
---	--

9. Edificios públicos de nueva construcción serán de consumo de energía CASI NULO

▶ A partir de 31 de diciembre de 2018

¿Hay alguna excepción?

Sí. La certificación energética **no será obligatoria**, de manera resumida, en los siguientes supuestos:

- Edificios y monumentos protegidos.
- Edificios o unidades de edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas.
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- Edificios industriales y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales.
- Edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- Edificios que se compren para su demolición o reformas importantes
- Inmuebles destinados a viviendas utilizados, o destinados a ser utilizados, durante menos de cuatro meses al año o con un consumo menor del 25% de energía anual..

¿Qué obligaciones impone a los propietarios de inmuebles?

- El propietario del inmueble es **el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética**, y de conservar la correspondiente documentación.
- El propietario del inmueble **debe presentar el certificado** de eficiencia energética al órgano competente de la **Comunidad Autónoma** para su registro y tenerlo a disposición de las autoridades competentes bien en el Libro del edificio o en poder del propietario o Pte. de la Comunidad.
- El propietario del inmueble **debe mostrar al comprador o nuevo arrendatario el certificado** de eficiencia energética o una copia de este. Una vez formalizada la venta se deberá entregar el certificado al comprador, y en caso de alquiler, una copia al arrendatario.
- En caso de **edificio público o privado frecuentado por público** obligación de **exhibir la certificación** energética a partir de la fecha indicada **en lugar destacado y visible**

¿Qué obligaciones impone a los profesionales del sector inmobiliario?

En caso de venta o alquiler

El resultado de la certificación energética (la etiqueta de eficiencia energética) **se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de un inmueble.**

¿Qué periodo de validez tiene el certificado de eficiencia energética?

El periodo de validez **máxima es de 10 años**. 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. **Cada Comunidad Autónoma establecerá los requisitos para su renovación**

¿Quién puede realizarla?

El certificado 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. Esto es, **ingenieros o arquitectos, tanto técnicos como superiores.**
- **Otros técnicos con la cualificación profesional necesaria** (el Ministerio redactará una Orden especificando esta cualificación, se tendrá en cuenta la titulación, formación, experiencia y la complejidad del proceso)

Distintos organismos están impartiendo cursos de formación en el manejo de los programas informáticos CE3 y CE3X reconocidos para realizar la Certificación Energética de Edificios Existentes (Colegios de Arquitectos, Ingenieros y Aparejadores básicamente).

¿Qué precio puede tener?

Es difícil hablar de precios en un mercado de libre competencia. Al parecer **diversas organizaciones y técnicos habilitados están ofertando su servicio de certificación energética con un valor muy inferior a lo normal**. Veamos cuál es el servicio que debe prestar el técnico certificador. Para ello, valoraremos el caso que será más frecuente, certificación energética de pisos (edificio multifamiliar):

1. **Desplazamiento del técnico al lugar** de ubicación del inmueble o vivienda objeto de la certificación para la toma de datos y análisis de la construcción
2. Realización de un **plano del inmueble** (serán escasos los casos en que el propietario disponga de un plano digital).
3. **Toma de datos necesaria para la certificación**: superficie útil, la envolvente térmica del inmueble o vivienda tanto opacos (muros exteriores y cubierta en su caso) como acristalados (ventanas y similares), datos sobre sus instalaciones térmicas generadoras de calor y frío, análisis de la orientación que posee así como un estudio sobre las

sombras que puedan proyectar posibles edificaciones existentes de alrededor. Esta visita puede variar en el tiempo entre un periodo de media hora hasta 2 horas aproximadamente dependiendo de la complejidad del inmueble o vivienda.

4. Por último y en tercer lugar, regreso del técnico certificador al gabinete para la **introducción de los datos obtenidos en la aplicación informática elegida y expide el certificado** utilizando los formularios modelo. Este apartado es de vital importancia, debido a que tanto la aplicación informática elegida como la precisión de los datos a introducir influirá notablemente en la calificación energética del inmueble o vivienda. Cuanto mayor sea la recopilación de datos por el técnico, mayor será la exactitud de la calificación energética obtenida. Además de elegir las medidas de mejora a adoptar de forma opcional, en función de la mejora en eficiencia energética y del coste económico que producen. Para la introducción de algunos datos, existe la modalidad de (conocidos/ensayados, estimados y por defecto).

Tras analizar el proceso del técnico certificador para certificar un inmueble o vivienda, podemos hacernos una idea del precio de este servicio profesional que se puede asimilar al de una reparación en el hogar donde intervenga un técnico instalador cualificado de 4 horas de duración.

Recomendación a los Propietarios: desconfíen de los precios baratos ya que sólo pueden justificarse mediante una mediocre actuación del técnico, que consistirá en la introducción de la mayoría de los datos en la modalidad de (por defecto), cuya consecuencia inmediata será la obtención de una calificación más baja de la que sería en realidad, lo que conllevará a perjudicarlo económicamente.

¿Qué control habrá?

Cada **Comunidad Autónoma creará un Registro e Inventario de los Certificados Registrados que actualizará cada 6 meses.**

Control en las Comunidades Autónomas:

- Se escogerán al azar cada año un grupo importante de certificaciones energéticas para comprobar que están realizadas correctamente
- La Comunidad Autónoma puede delegar este control en entidades de control autorizadas
- Las CCAA dispondrán cuantas inspecciones crean necesarias.

¿Qué papel juega el instalador?

La ley identifica **dos agentes claramente diferenciados**, y pese a que no especifica más detalles, se entiende que deben intervenir los dos y quedar registrados en la documentación pertinente a la Certificación Energética.

Los agentes que menciona la ley son:

1. "**Técnico competente:** técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o

para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética (otros técnicos habilitados)”.

2. "Otros técnicos habilitados: una Orden conjunta de los Ministerios de Industria y Fomento determinará las cualificaciones profesionales requeridas para suscribir los certificados energéticos y medios de acreditación. Se tendrá en cuenta la titulación, formación, experiencia y la complejidad del proceso”

3. "Técnico ayudante del proceso de certificación energética de edificios: técnico que esté en posesión de un título de formación profesional, entre cuyas competencias se encuentran la colaboración como ayudante del técnico competente en el proceso de certificación energética de edificios.”

Se entiende que **el punto 3 corresponde a los Instaladores de las Empresas Habilitadas, quienes podrán colaborar profesionalmente con el técnico certificador.**

El punto 2 podría dar cabida puntualmente a los técnicos instaladores con la debida formación y experiencia, pero hasta que el Ministerio no publique esta Orden aclarando qué cualificaciones profesionales requiere, no tenemos nada.

CNI va a solicitar formalmente la incorporación a la Comisión Asesora para la Certificación Energética de Edificios, con el fin de poder asesorar oficialmente a los Ministerios en esta materia desde la experiencia y conocimientos técnicos de los profesionales instaladores.