

6. ANEXOS

6.1 CERTIFICADOS ENERGÉTICOS REALIZADOS

6.2 PROFESIONAL LIBRE

¿Quién puede realizar el certificado energético?

Para emitir el certificado energético es necesario estar 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 acreditar la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta del RD 235/2013.

La normativa también contempla la figura del técnico ayudante del proceso de certificación energética de edificios. Son los técnicos que están 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.

La normativa por tanto, no cita textualmente las titulaciones con capacidad legal para realizar el certificado de eficiencia energética. Sin embargo, se ha aceptado socialmente que los Arquitectos, Arquitectos Técnico, Ingenieros e Ingenieros Técnicos son los técnicos con competencias. Los colegios profesionales de estas titulaciones han sido los involucrados en el desarrollo de la normativa y la creación de los sistemas informáticos necesarios para la calificación energética.

Aspectos prácticos a tener en cuenta

Conviene estudiar toda la documentación de la que se disponga antes de realizar la visita: información proporcionada por el promotor, Sede Electrónica del catastro, información disponible en Goolzoom, etc.

Es de gran utilidad llevar preparada una lista de chequeo a la visita en la que se recojan todos los datos que posteriormente nos requerirá en programa informático para el cálculo de la calificación energética.

Es imprescindible disponer de las herramientas necesarias: software informático y medidor láser.

Información a proporcionar al cliente

En la mayoría de los casos los clientes no están informados de este nuevo procedimiento, por lo que el técnico debe poder explicar las cuestiones más frecuentes que surjan. A continuación se muestran

1) ¿Qué es una certificación energética?

Es un procedimiento para certificar energéticamente los edificios o partes de un edificio existente (aquí se incluyen viviendas, oficinas y locales). Surge a través de la aprobación del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, sobre Eficiencia Energética, según exigencia de la UE.

El Real Decreto obliga a poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios o unidades de éste, un Certificado de eficiencia energética, que constará de la calificación energética del edificio, vivienda, local u oficina, conteniendo información objetiva sobre las características energéticas, consumos, prestaciones y posibles mejoras de la eficiencia energética del inmueble.

El certificado de eficiencia energética incluye una calificación del inmueble (niveles desde A a G) e información objetiva sobre las características energéticas, emisiones, consumos, prestaciones y posibles mejoras en cuanto a ahorro energético.

2) ¿Para qué sirve?

La finalidad última es la promoción de la eficiencia energética (y las inversiones en ahorro de energía).

Mediante la emisión del certificado energético, se informa a los compradores y usuarios de los inmuebles de las características energéticas de los mismos, sus consumos, sus prestaciones y sus posibles mejoras.

3) ¿En qué consiste la certificación energética?

A través de un estudio pormenorizado del inmueble, se obtiene una calificación del mismo (desde el nivel A al nivel G), conteniendo un certificado con la calificación energética obtenida. Tal certificado se debe remitir a la administración autonómica correspondiente y quedará en posesión del propietario del inmueble.

La certificación energética contiene información objetiva sobre las características energéticas, consumos, prestaciones y posibles mejoras en cuanto a ahorro energético del inmueble. Una buena calificación necesariamente aumentará el valor de un inmueble en un futuro inmediato.

4) ¿Qué pasa si el inmueble obtiene una mala calificación?

El técnico proporcionará propuestas medidas de mejora que aumenten la calificación energética en un escalón (si la obtenida es A, B o C) o en dos (si la obtenida es D, E, F, o G). Estas mejoras son solo propuestas que hace técnico a modo informativo, para que el propietario del inmueble pueda mejorar su calificación si lo cree oportuno.

5) ¿A partir de cuándo será necesario?

Será necesario en cualquier transacción de vivienda o local comercial (venta/alquiler) a partir del 1 de junio del año 2013.

6) ¿Quién debe realizar el encargo?

El encargo lo debe realizar el propietario del inmueble. Según el Artículo 5.1 del Real Decreto 235/2013 sobre Eficiencia Energética:

“El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio, o de su parte, en los casos en que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación”.

7) ¿Puedo alquilar/vender mi vivienda sin el Certificado Energético?

No, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto, según el Artículo 11.1.:

“La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio”.

8) ¿Qué validez tiene?

El Certificado de Eficiencia Energética tendrá una validez máxima de 10 años.

9) ¿Quién lo puede realizar?

En el Artículo 8.2. se expone: “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” (o parte del mismo).

Se entiende, por tanto, que pueden realizarlo los Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Ingenieros Industriales e Ingenieros Industriales Técnicos.

10) ¿Qué pasa si no certifico energéticamente mi inmueble?

Según el R.D. 235/2013, Capítulo V, Régimen sancionador. Artículo 18. Infracciones y sanciones. "El incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico, se considerará en todo caso como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación.

Además, el incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se sancionará de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado."

Precios de mercado

El propietario del inmueble tiene libre elección para escoger al técnico que estime más conveniente. El libre mercado muestra precios que oscilan entre los 100 y los 300 €. En la mayoría de los casos los honorarios se muestran en función de la tipología de edificación y la superficie del inmueble.

6.3 RD 235_2013 CERTIFICACION ENERGÉTICA DE EDIFICIOS
