



## CERTIFICADOS ENERGÉTICOS: PREGUNTAS FRECUENTES



## ¿Qué es un certificado de eficiencia energética?

El certificado es un documento suscrito por un técnico competente que contiene información sobre el consumo de energía del inmueble para unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación y la calificación de eficiencia energética, determinada de acuerdo con la metodología establecida en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril y que se expresa mediante la etiqueta de eficiencia energética.

## ¿Qué es la etiqueta de eficiencia energética?

La etiqueta de eficiencia energética es el distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el inmueble, en una escala de eficiencia identificada por un código de colores y letras que va del verde y letra A para los inmuebles más eficientes al rojo y letra G para los menos eficientes, permitiendo al consumidor conocer de una forma rápida y fácil el menor o mayor consumo del edificio o unidad del mismo respectivamente, dado que dicha etiqueta debe incluirse en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del mismo.



Figura 1. Etiqueta de calificación energética

### **¿Para qué sirve el certificado energético?**

El certificado permite conocer a futuros compradores o inquilinos qué inmuebles del mercado, debido a sus características constructivas y/o instalaciones con las que cuenta, son más eficientes energéticamente, es decir, cuáles tienen menor consumo en las mismas condiciones de ocupación y funcionamiento, reflejándose en una factura de gas y/o luz más reducida.

### **¿Todos los inmuebles deben ser certificados?**

No, sólo deben contar con certificado energético:

- a) Edificios de obra nueva.
- b) Edificios o viviendas, locales y oficinas existentes que se vayan a vender o alquilar.
- c) Edificios ocupados en una superficie superior a 250 m<sup>2</sup> por una autoridad pública y que sean frecuentados habitualmente por el público.

Quedando por tanto excluidos:

- a) Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- d) 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.
- e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- f) Edificios que se comprenden para reformas importantes o demolición.
- g) 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 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

### **¿Cómo se realiza una certificación energética?**

La certificación energética es el proceso que conduce a la obtención del certificado energético. Para ello, tras la solicitud del mismo un técnico competente se desplazará al inmueble objeto de dicho certificado y realizará las mediciones, comprobaciones necesarias y toma de datos para después, con dicha información poder expedir el certificado a través de uno de los programas informáticos de calificación de eficiencia energética reconocidos por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento.

### **¿Quién debe solicitar el certificado de eficiencia energética?**

Deberá solicitarlo el promotor en el caso de viviendas de obra nueva y el propietario del edificio o parte del mismo cuando sea un edificio existente y desee venderlo o arrendarlo.

### **¿Quién me obliga a solicitarlo?**

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.

### **¿A partir de cuándo tengo la obligación de disponer del certificado energético?**

Desde el 1 de junio de 2013 será exigible la disposición del certificado de eficiencia energética para los contratos de compraventa o arrendamiento celebrados a partir de dicha fecha.

### **¿Puedo vender o alquilar una vivienda sin certificado energético?**

No, desde el 1 de junio de 2013 no se podrá vender o alquilar ninguna vivienda sin dicho certificado.

Si la vivienda es de obra nueva y se vende o alquila antes de la finalización de las obras, el promotor facilitará la calificación energética de proyecto entregándose el certificado del edificio terminado una vez construido.

Si la vivienda está terminada y se vende, el propietario deberá entregar al comprador un original del certificado de eficiencia energética.

Si la vivienda está terminada y se alquila, el propietario debe mostrar y hacer entrega de una fotocopia al arrendatario del certificado de eficiencia energética.

### **¿Se puede publicitar la venta o alquiler de una promoción o unidad de un edificio sin certificado energético?**

No, desde el 1 de junio de 2013 cualquier oferta dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio debe incluir la etiqueta de eficiencia energética de forma clara e inequívoca.

### **¿Qué ocurre si no lo solicito?**

El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios correspondiente realizará las inspecciones que suponga necesarias para confirmar el cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética de edificios.

La no certificación de un inmueble que esté obligado a la misma se considerará una infracción en materia de protección del consumidor, y en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios, sancionándose de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley General de defensa de los consumidores y usuarios, así como por otro, y en particular para los edificios existentes, con lo establecido en la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible, que establece que los certificados de eficiencia energética deben ser puestos a disposición de compradores o usuarios cuando se vendan o arrienden.

Para que se haga una idea, en el texto refundido de La Ley General de defensa de los consumidores y usuarios se especifican las siguientes sanciones económicas:

- a) Infracciones leves, hasta 3.005,06 euros.
- b) Infracciones graves, entre 3.005,07 euros y 15.025,30 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.
- c) Infracciones muy graves, entre 15.025,31 y 601.012,10 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de infracción.

### **¿Quién puede realizar el certificado de eficiencia energética?**

Cualquier técnico que esté 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, siendo ésta titulación la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

Servicae cuenta con un equipo de arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros, distribuidos por toda la península, con la capacidad, experiencia y medios necesarios para su realización cuando usted lo necesite.

### **¿Puedo solicitar un certificado sin visita al inmueble?**

No. Para poder realizar el certificado el técnico debe efectuar una toma de datos: características constructivas e instalaciones que influyen en la eficiencia energética del inmueble, medición de las distintas estancias, etc., que sólo es posible in situ.

### **¿Qué validez tiene?**

El certificado de eficiencia energética tendrá una validez de 10 años.

### **¿Cuánto cuesta?**

Dispone en esta web de las tarifas para su consulta. Aún así, si lo desea puede solicitar presupuesto a través de esta misma web, ajustándose a su caso concreto.

### **¿Dónde lo solicito?**

Puede hacerlo directamente desde nuestra web facilitándonos los datos que se especifica y en breve un técnico se pondrá en contacto con usted para concertar la visita, que es el primer paso para la realización del certificado.

### **Tengo el certificado, ¿y ahora qué hago con él?**

Una vez obtenido el certificado de eficiencia energética del edificio éste debe registrarse. Para ello debe presentarse por el promotor o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios.

### **¿Debo ejecutar las mejoras que se especifican en el certificado?**

No. Todo certificado de eficiencia debe contener, porque así lo establece 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, un apartado de recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética, pero en principio será el propietario el que decide si las realiza o no.

Ahora bien, si ha obtenido una certificación baja, la no inversión inicial en dichas reformas puede traducirse después en un desinterés del futuro comprador/arrendatario por su inmueble frente a otros que cumplan los mismos requisitos que el suyo (número de habitaciones/baños/superficie) pero con una letra mejor, pues el suyo será menos eficiente, lo que acarreará al usuario final un incremento en la factura mensual. Por tanto, quizá dicha inversión a medio plazo puede ser incluso rentable, pero como se ha especificado anteriormente es opcional.

### **¿Tengo que solicitar de nuevo un certificado si he hecho reformas?**

No es obligatorio si el certificado tiene una antigüedad inferior a 10 años, pero voluntariamente el propietario puede actualizarlo si considera que existen variaciones en aspectos del edificio (constructivos o de instalaciones) que puedan mejorar al menos un nivel en la escala de la calificación.

Ahora bien, con vistas a una venta o alquiler esta renovación aunque voluntaria es completamente recomendable si tenemos en cuenta que en un mercado como el actual, caracterizado por una sobreoferta frente la demanda, aquellas viviendas que reúnan los requisitos marcados por el comprador o arrendatario pero que además sean más eficientes energéticamente serán más competitivas dentro de este mercado, pues desde el punto de vista del usuario final el consumo mensual será inferior al gastar menos energía.