

ÁREA	Eficiencia energética de los edificios
NORMATIVA	R.D. 235/2013
ÁMBITO	Estatal

El BOE de 13.04.2013 ha publicado el *Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico de certificación energética de los edificios*, cuya principal novedad es que incluye en el ámbito de aplicación a los edificios existentes.

En la presente nota técnica se resumen los aspectos más destacados de esta nueva normativa.

APLICACIÓN DEL REAL DECRETO

A partir del 1 de junio de 2013 será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento, la presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte de un edificio, según corresponda.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

CUADRO 1

EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN

- Edificios de nueva construcción
- Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.
- Edificios o partes de edificios en los que una autoridad pública ocupe una superficie superior a 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

EDIFICIOS EXCLUIDOS DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN

- Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- Edificios o partes 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, 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.
- Edificios o unidades de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m²
- Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
- 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 % de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

ELABORACIÓN DEL CERTIFICADO, PLAZOS Y TÉCNICOS COMPETENTES

CUADRO 2

TIPO DE CERTIFICADO

CERTIFICADO DE PROYECTO	Es el certificado que representa la calificación energética del edificio, de acuerdo con las previsiones del proyecto de edificación. Debe incluirse en el proyecto de ejecución. En Andalucía, el Decreto 169/2011 obliga a que se incorpore en la solicitud de licencia de construcción.
CERTIFICADO DE EDIFICIO TERMINADO	Es el certificado que representa la calificación energética del edificio construido y terminado, según las determinaciones del proyecto de edificación. Debe incorporarse en el Libro del Edificio. En Andalucía, el Decreto 169/2011 obliga a que se incorpore en la solicitud de licencia de primera ocupación o de utilización.
CERTIFICADO DE EDIFICIO EXISTENTE	Es el certificado que representa la calificación energética de un edificio existente. Debe incorporarse en el Libro del Edificio o, cuando este no exista, quedar en posesión del propietario o del presidente de la comunidad de propietarios. El Real Decreto 235/2013 obliga a que sea mostrado a los potenciales compradores o arrendatarios del edificio, y que sea entregado a los compradores o arrendatarios finales.

MODELOS DE CERTIFICADOS DE CERTIFICADO

CERTIFICADO DE PROYECTO	En Andalucía, debe concretarse en el modelo de Certificado Energético Andaluz. En él hay que indicar que se trata de certificación de proyecto y cumplimentarse los apartados correspondientes.
CERTIFICADO DE EDIFICIO TERMINADO	En Andalucía, debe concretarse en el modelo de Certificado Energético Andaluz. En él hay que indicar que se trata de certificación de edificio terminado y cumplimentarse los apartados correspondientes.
CERTIFICADO DE EDIFICIO EXISTENTE	Tanto en Andalucía como en resto del país, el modelo de certificado es el que ofrecen los programas disponibles para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes (1)

TÉCNICOS COMPETENTES PARA SUSCRIBIR EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

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 ordenación de la edificación*.

Igualmente podrán suscribir certificados de eficiencia energética aquellos técnicos que cuenten con la titulación definida mediante Orden Ministerial, prevista en la disposición adicional cuarta.

CALIFICACIÓN MÍNIMA EXIGIDA

CERTIFICADO DE PROYECTO Y CERTIFICADO DE EDIFICIO TERMINADO	En Andalucía, la calificación mínima exigida es D, según se establece en el <i>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</i> .
CERTIFICADO DE EDIFICIO EXISTENTE	No existe exigencia de calificación mínima.

DOCUMENTOS DE CALIFICACIÓN DISPONIBLES

CALENER VyP	Aplicable en edificios de nueva construcción (1) Permite definir edificios de viviendas y de uso terciario, cuando las instalaciones puedan ser modelizadas con este programa.
CALENER GT	Aplicable en edificios de nueva construcción (1) Permite definir cualquier edificio de uso terciario. No se puede usar para edificios de uso residencial-vivienda.
CE2, CES, CERMA	Aplicable en edificios de nueva construcción. Se trata de procedimientos simplificados que sólo pueden usarse para obtener la calificación de edificios de uso residencial-vivienda.
CE3 y CE3X	Aplicable en edificios existentes. Se trata de procedimientos simplificados en los que se pueden definir edificios de cualquier uso incluido en el ámbito de aplicación del R.D. 235/2013.

PARTICULARIDADES DE LA APLICACIÓN EN EDIFICIOS EXISTENTES.

El Real Decreto 235/2013 establece que el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial. Esta exigencia obliga a que todos los edificios que pretendan venderse alquilarse deban contar con el certificado de eficiencia energética, debiendo incluirse la etiqueta de calificación del edificios en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio.

[1] Los programas CALENER VyP y CALENER GT están en proceso de adaptación para poder utilizarse en el caso de edificios existentes.

El edificio existente puede contar con cualquier calificación incluida en la escala. El técnico certificador está obligado a incluir en el certificado un documento con recomendaciones, que sean técnicamente viables, para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de este, a menos que no exista ningún potencial razonable para una mejora de esa índole en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes.

En el momento de redacción del presente documento, las únicas aplicaciones reconocidas disponibles para la certificación energética de los edificios existentes son las aplicaciones CE3 y CE3X, pudiendo utilizarse cualquiera de ellas según las preferencias del técnico certificador.

REFERENCIAS

- **Real Decreto 235/2011, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico de certificación energética de los edificios.**
Enlace: <http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-3904>
- **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.**
Enlace: <http://www.juntadeandalucia.es/boja/2011/112/2>
- **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.**
Enlace: <http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1999-21567>
- **Directiva 2010/31/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.**
Enlace: http://www.idae.es/PFCEE/Directiva_2010-31_UE%20de%2019%20mayo.pdf
- **Reglamento Delegado (UE) n.º 244/2012 de la Comisión, de 16 de enero de 2012 que permite calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos.**
Enlace: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:081:0018:0036:ES:PDF>