

El certificado energético [para](#) poder vender o alquilar un piso es obligatorio **desde el 1 de Junio de 2013** [para](#) todos los propietarios de viviendas usadas que estén en venta o alquiler anteriores al año 2007 debiendo disponer de un **certificado de eficiencia energética**.

Este certificado no es más que un documento, una ficha, que describirá lo “eficaz” que es nuestra vivienda en lo relativo al consumo de energía, con las implicaciones que tiene dicho consumo: ahorro de energía es ahorro de emisiones contaminantes a la atmósfera y es ahorro económico, ya que si nuestra vivienda es eficiente obtendremos el mismo nivel de confort con un menor coste en electricidad, calefacción...



Con este certificado energético **cada vivienda tendrá una etiqueta parecida a las que ya incluyen los electrodomésticos**, que indica su eficiencia en cuanto al consumo de energía, agua...

Actualmente este tipo de etiqueta se usa desde hace tiempo en las viviendas de nueva construcción, y clasifica cada edificio con un código de color según una escala que va desde la categoría A (la más eficiente) a la categoría G (la menos eficiente). Al tratarse de una escala que ya nos resulta familiar es muy fácil

saber si un edificio es mejor o peor que otro en cuanto a su eficiencia energética, igual que sabemos que una lavadora o nevera etiquetada con una C consumirá más que las que llevan en su etiqueta una letra A.

Quién emitirá el certificado de eficiencia energética y qué medirá.

El Real Decreto indica que el certificado de eficiencia energética ha de ser redactado por un técnico competente (Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero de Edificación, Ingeniero o Ingeniero Técnico) y está basado en un programa informático de certificación energética reconocido oficialmente. Este tipo de herramientas estudian la envolvente del edificio (fachadas), los cerramientos, los sistemas de iluminación, de generación térmica, de ventilación... y mediante una simulación valoran la eficiencia energética global del edificio.

Además, el certificado de eficiencia energética incluirá una serie de recomendaciones [para](#) la mejora de la eficiencia, que permitirían aumentar al menos un nivel en la escala (si la calificación original es B / C) o dos (cuando la vivienda cuente con una calificación D / E / F / G).

Quién necesitará el certificado de eficiencia energética.

La novedad de la normativa es que, a diferencia de lo que sucedía hasta ahora donde sólo los edificios de nueva construcción debían contar con la certificación energética, **todas las viviendas que se vendan o alquilen deberán contar con su propio certificado de eficiencia energética**. Y, además, el responsable de obtener dicho certificado será el propietario de la vivienda, edificio o local.

Esta es precisamente una de las diferencias con respecto a las actuales certificaciones energéticas [para](#) edificios en uso (no de nueva construcción), ya que serán los propietarios de las viviendas individualmente los que puedan solicitar el certificado, y no necesariamente la comunidad de propietarios.

A esto hay que añadir que, en principio, una vez emitido el certificado de eficiencia energética tendrá un **periodo de validez de 10 años**, tras los cuales habrá que renovarlo [para](#) que refleje las posibles obras de mejora que se hayan hecho en el edificio o vivienda.

¿Puedo ofrecer o publicitar la vivienda en alquiler o compra sin contar con la certificación energética?

El artículo 12.2 deja claro que la etiqueta energética debe acompañar a cualquier actividad comercial que se realice [para](#) vender o alquilar la vivienda. De esta forma, en el resto de países de Europa donde ya está en vigor la medida, tanto en los escaparates de las agencias inmobiliarias como en los portales de internet aparecen las etiquetas energéticas como una característica más de la vivienda o local.

¿Es obligatorio para todos los edificios?

No, existen las siguientes excepciones:

- Aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
- Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado de esta forma, o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
- 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 o unidades de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- Edificios de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, y que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
- Edificios que se compren para su demolición.
- Edificios o unidades de edificios de viviendas utilizados o destinados a ser utilizados bien durante menos de 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.

¿Qué obligaciones tiene el vendedor/arrendador?

El vendedor/arrendador deberá mostrar la etiqueta energética durante la promoción de venta/alquiler del inmueble (ej. junto a la descripción del inmueble en el escaparate de una inmobiliaria).

En caso de venta, el vendedor deberá entregar al comprador en la notaría un original del certificado. En caso de alquiler, deberá adjuntar una fotocopia al contrato de arrendamiento.

¿Se puede vender o alquilar la vivienda y después realizar la certificación energética?

No. El certificado debe estar incluido en la información que el vendedor o arrendador debe facilitar al comprador o inquilino, por lo que este documento debe estar disponible antes de formalizar la operación.

¿Cómo se realiza la certificación energética?

El técnico debe realizar una labor consistente en:

- Visitas al inmueble, con tomas de [datos](#) y medición de las estancias y superficies.
- Recopilación de información acerca de [datos](#) catastrales del inmueble y de materiales y sistemas constructivos del mismo.
- Elaboración del certificado reuniendo todos los [datos](#) y calculando la eficiencia energética mediante

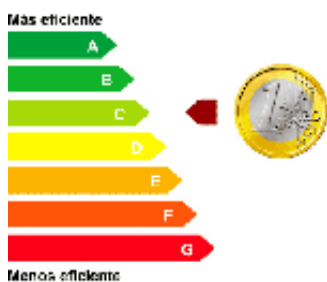
métodos y software autorizados por el ministerio de industria.

¿Qué información contiene el Certificado de Eficiencia Energética?

El certificado de eficiencia energética del edificio existente o partes del mismo contendrá como mínimo la siguiente información:

- Identificación del edificio y, en su caso, de la parte del mismo que se certifica.
- Indicación del procedimiento reconocido al que se refiere el artículo 4 utilizado [para](#) obtener la calificación de eficiencia energética. Se incluirá la siguiente información:
 - i Descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación y demás [datos](#) utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
 - ii Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética que le era de aplicación en el momento de su construcción, en caso de existir.
 - iii Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo, por el técnico certificador, durante la fase de calificación energética con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética.
- Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética prevista en el artículo 9
- Documento conteniendo un listado con un [número](#) suficiente de medidas, recomendadas por el técnico certificador, clasificadas en función de su viabilidad técnica, funcional y económica, así como por su repercusión energética, que permitan, en el caso de que el propietario del edificio decida acometer voluntariamente esas medidas, que la calificación energética obtenida mejore como mínimo un nivel en la escala de calificación energética, si la calificación de partida fuera la B, ó C o dos niveles, si la calificación de partida fuera D, E, F ó G.

¿Cuánto costará?



El Real Decreto señala que la etiqueta de eficiencia energética deberá ser incluida en todas las [ofertas](#), promociones y publicidad encaminadas a la venta o alquiler de una vivienda, por lo que a partir del 1 de Junio de 2013 todos los que deseen vender o alquilar una vivienda o local tendrán que disponer del certificado de eficiencia energética.

Así que la pregunta obligada es... **vale, pero y eso cuánto va a costarme?** Pues a nuestro modo de ver va a tener dos precios, uno **directo** por conseguir el certificado propiamente dicho, y otro **indirecto**... que podrá notarse si nuestra vivienda no sale bien parada en la certificación, ya que estará por debajo de otras más atractivas a ojos del posible comprador...

Coste directo

El coste directo **del certificado de eficiencia energética supone unos 95 euros [para](#) un piso medio de 80 metros cuadrados.**

Aunque este coste se reducirá si toda la comunidad de propietarios hace el estudio del edificio en conjunto, cosa que además sería buena de cara a tomar medidas de mejora globales: sistemas de calefacción central, iluminación de zonas comunes...


Coste indirecto

El segundo coste para el propietario entendemos que será indirecto, y **se dará cuando el piso obtenga una certificación energética baja y queramos venderlo o alquilarlo**... probablemente no sea un dato decisivo a la hora de decidirnos, pero no cabe duda de que su valoración en el mercado puede resentirse, ya que ante una oferta de varias viviendas que se adapten a nuestras necesidades unas nos

obligarían a un gasto mayor (las menos eficientes energéticamente hablando) y otras nos permitirían ahorrar todos los meses.


Esto, en los casos más extremos, podría terminar por obligar a los propietarios a tomar medidas para mejorar la eficiencia energética de su vivienda antes de sacarla al mercado.

Problemas comunes en las viviendas.

Uno de los problemas más evidentes es que la mayoría de las viviendas construidas antes de la entrada en vigor del código técnico de edificación (CTE, en vigor desde el año 2007), obtendrán un certificado de eficiencia energética bajo (E / F / G) por sus propias características constructivas (como es lógico, unas ventanas de los años 60 no ajustan igual que unas actuales con rotura de puente térmico, por ejemplo). Y hay que tener en cuenta que una vivienda con una eficiencia energética A puede llegar a reducir la [factura](#)  mensual un 20 – 30% con respecto a una vivienda C o D, por lo que sería planteable invertir en mejorar la eficiencia energética.

Sin embargo las viviendas construidas a partir del año 2007 parten con ventaja, y es de suponer que contarán con mejores calificaciones sin necesidad de hacer ninguna inversión en la mejora de la eficiencia energética.

En resumen.

Con todos estos [datos](#)  el **certificado de eficiencia energética** es un “valor añadido” de la vivienda para poder vender o alquilar, que con el tiempo entenderemos que se traduce directamente en un menor coste mensual de la [factura](#)