

### **Certificación Energética de Edificios Existentes: ¿En qué consiste?**

Han pasado 9 años de la entrada en vigor de la [Directiva 2002/91/CE](#), relativa a la eficiencia energética de los edificios, que instaba a los Estados miembros a velar por la implementación de un documento que informara a los ciudadanos sobre el comportamiento energético existente en las viviendas. La normativa europea trata de fomentar la eficiencia energética en edificios y viviendas con el fin de cuidar el medio ambiente. Si bien hasta ahora en España sólo se exige un [documento semejante](#) para los edificios de nueva construcción -o grandes rehabilitaciones-, ahora la novedad es que se va a ampliar a las ya existentes.



### **Qué es la certificación de eficiencia energética de un edificio**

La certificación de eficiencia energética de un edificio es el proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación energética obtenida con el edificio existente y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética existente:

- La etiqueta de eficiencia energética debe incorporarse a toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o publicidad del edificio.
- Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa, total o parcial, será puesto a disposición del adquiriente.
- Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento total o parcial del edificio existente, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario una copia del certificado.

### **Cuándo será obligatorio**

A partir del **1 de enero de 2013** cada **edificio o unidad de edificio existente** (vivienda, oficina, local comercial,...), cuando sean objeto de **contrato de compraventa o de arrendamiento**, tendrá que conocer su calificación energética, ya que será de aplicación la el *Real Decreto por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios*, obligándose a que todos los edificios existentes, deben disponer de un **certificado de eficiencia energética**.

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. El propietario podrá voluntariamente proceder a su actualización, cuando considere que existen variaciones en el edificio que pudieran modificar el certificado de eficiencia energética.

### **Qué edificios no tienen la obligación de tener un certificado de eficiencia energética**

- Las edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
- Edificios y monumentos protegidos oficialmente, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiesen alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
- Edificios utilizados como para culto y actividades religiosas.
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o menor de dos años.
- Edificios industriales y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales.
- Edificios aislados con superficie menor de 50m<sup>2</sup>.
- Edificios de sencillez técnica y escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
- Edificios que se compren para su demolición.
- Edificios de viviendas que sean objeto de un contrato de arrendamiento por un tiempo inferior a cuatro meses.

### **De qué informa el certificado**

*La eficiencia energética de un edificio se determinará calculando o midiendo el consumo de energía consumida anualmente para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación, que incluirá, entre otras cosas, la energía consumida en calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación, a fin de mantener las condiciones de confort térmico y lumínico y sus*

necesidades de agua caliente sanitaria y calidad de aire interior.

Este certificado se trata de 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. Cada vivienda tendrá una etiqueta parecida a las que ya incluyen los electrodomésticos, que indica su eficiencia en cuanto al consumo de energía, agua... Este tipo de etiqueta 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). Además, el certificado de eficiencia energética incluirá una serie de recomendaciones para la mejora de la eficiencia.

| INDICADOR GLOBAL |  | INDICADORES PARCIALES  |  |             |
|------------------|--|--|--|-------------|
|                  |  | CALEFACCIÓN  |  |             |
|                  |  |  | ACS  |             |
|                  |  | <i>Emisiones calefacción</i><br>[kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ·año] | <i>Emisiones refrigeración</i><br>[kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ·año] |             |
|                  |  |  |  |             |
|                  |  |  | REFRIGERACIÓN  | ILUMINACIÓN |
|                  | <i>Emisiones globales</i> [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ·año] | <i>Emisiones ACS</i><br>[kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ·año]         | <i>Emisiones iluminación</i><br>[kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ·año]   |             |
|                  |  |  |  |             |

El certificado de eficiencia energética debe contener como mínimo la siguiente información:

- Identificación del edificio o, en su caso, la parte que se certifica (dirección, municipio, provincia, zona climática y referencia Catastral).
- Indicación del procedimiento reconocido utilizado para obtener la calificación energética. Se incluirá la siguiente documentación:
  1. Descripción de las características energéticas del edificio y demás datos necesarios para obtener la calificación energética del edificio (instalaciones térmicas, envolvente térmica, y en el sector terciario, además instalaciones de iluminación y condiciones de funcionamiento y ocupación).
  2. Normativa vigente, sobre ahorro y eficiencia, en caso de existir, en el año de construcción).
  3. Descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por técnico certificador.
- Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética.
- Un documento conteniendo un listado con un número suficiente de medidas de ahorro energético, recomendadas por el técnico certificador (entre 1 y 3).

Además de la clasificación global se incluyen las calificaciones parciales de: la calefacción, refrigeración, agua caliente sanitario y en el caso del sector terciario la iluminación.

|                                    | kWh/m2   | Clase | kWh/año   |
|------------------------------------|----------|-------|-----------|
| <b>Demanda calefacción</b>         | 90.393   | E     | 13558.95  |
| <b>Demanda refrigeración</b>       | 16.361   | E     | 2454.0    |
|                                    | kgCO2/m2 | Clase | kgCO2/año |
| <b>Emisiones CO2 calefacción</b>   | 20.056   | D     | 3008.4    |
| <b>Emisiones CO2 refrigeración</b> | 6.246    | G     | 936.9     |
| <b>Emisiones CO2 ACS</b>           | 4.767    | E     | 715.05    |
| <b>Emisiones CO2 anuales</b>       | 31.069   | E     | 4660.35   |

#### **Quién elaborará estos certificados**

Ha de ser redactado por un **técnico competente** para la realización de proyectos de edificación o de instalaciones térmicas (en viviendas arquitecto, arquitecto técnico o ingeniero industrial), y estará basado en un programa informático de certificación energética reconocido oficialmente.

## Procedimiento de obtención del Certificado de Eficiencia Energética



### Quién lo solicita

El **propietario** de la vivienda, edificio o local será el responsable de obtener y abonar el coste de este certificado para poder vender o alquilar su casa. 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. Además del estudio para obtener el certificado, cada vivienda analizada recibirá una serie de recomendaciones de mejora que permitirían aumentar el nivel en la escala de eficiencia energética.

Es necesario que se facilite el acceso al interior de todas las dependencias del inmueble y debido a que el trabajo requiere una importante toma de datos in situ, será además muy recomendable, que se pudiera acceder también a todas las instalaciones, cuartos de calderas, cubiertas, sótanos, etc. Si además el Técnico Certificador está acompañado durante la visita por el responsable de mantenimiento mucho mejor, se evitará interpretaciones por defecto, tener que volver a visitar el inmueble y ajustar en la medida de lo posible las características del inmueble y sus instalaciones a la realidad.

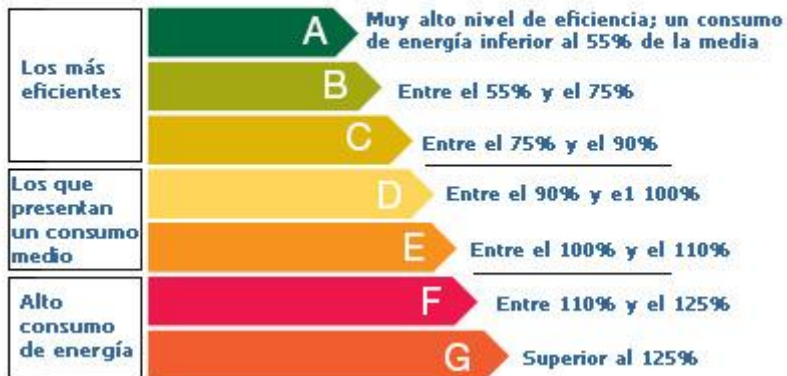
También se requerirá toda la documentación disponible para la elaboración del Certificado. A destacar la siguiente:

- Recibo del **IBI** (para comprobar la referencia catastral e identificar el inmueble).
- **Proyecto de Edificación o Instalaciones** de la última reforma o rehabilitación en su caso (para tomar datos sobre las características de los materiales).
- **Especificaciones de las instalaciones** de caldera, aire acondicionado, bomba de calor (para tomar las especificaciones técnicas de las instalaciones).
- **Especificaciones de los materiales** del fabricante de ventanas, lucernarios, puertas, etc. En definitiva de todos aquellos materiales que afecten a la envolvente del inmueble.

### **Qué valor tiene esta información**

Y es que de la misma forma que ya pasa con los electrodomésticos, una vivienda eficiente energéticamente se revalorizará, más en tanto que la factura de los servicios del hogar (electricidad, agua, gas,...) están subiendo de forma exponencial y sin previsiones de que esta situación vaya a cambiar.

## INTERPRETACIÓN DE LAS ETIQUETAS



Además que, de un punto de vista económico, es del todo rentable realizar dicha rehabilitación, no solo por la revalorización del inmueble, sino por la rápida amortización del gasto en los consumos ya mencionados.