



CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES

¿QUÉ ES EL CERTIFICADO ENERGÉTICO?

Se trata de un documento que analiza el consumo energético de una vivienda y propone posibles mejoras para hacer el inmueble más eficiente. El resultado del certificado evalúa su eficiencia energética mediante la determinación de la cantidad de kg de CO₂ por m² y año que emitirá a la atmósfera para satisfacer sus necesidades energéticas.

Con este Certificado cada vivienda tiene una **Etiqueta Energética** parecida a las que ya incluyen los electrodomésticos, que indica su eficiencia en cuanto al consumo de energía.



Actualmente este tipo de Etiqueta ya se usa en las viviendas de nueva construcción, 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.

¿QUE INTERES TIENE PARA EL PROPIETARIO O EL USUARIO DE UNA VIVIENDA ESTE CERTIFICADO?

La emisión de CO₂ a la atmósfera está directamente unida al consumo de energía y el consumo de energía es directamente proporcional al gasto que supone para el propietario o inquilino la consecución de un determinado nivel de confort térmico en el interior de una vivienda.

Por lo tanto siendo importante la reducción de la emisión de gases contaminantes a la atmósfera, no lo es menos el problema de habitar una vivienda con poca eficiencia energética debido al coste mensual que puede suponer su consumo energético en relación a otra de mejor eficiencia energética.

Uno de los problemas más evidentes es que la mayoría de las viviendas construidas antes de la entrada en vigor en 2007 del **Código Técnico de Edificación**, 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 razonable invertir en mejorar su eficiencia energética.

NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

La normativa legal de referencia está originada por la Directiva 2002/91/CE del parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios.

Y en base a ella, se publicó el RD 47/2007 de 19 de Enero, que aprobó el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, para adaptar la legislación española a la comunitaria.

Ahora se ha promulgado el Real Decreto 235/2013 de 5 de Abril de 2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de Eficiencia Energética de edificios existentes y de nueva construcción, derogando la normativa del 2007. Este RD completa la transposición de la Directiva 2002/91/CE en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, tanto nuevos como existentes.

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, a partir de ahora, **todas las viviendas, oficinas y locales de edificios existentes, cuando se produzcan determinadas circunstancias, deberán contar con su propio Certificado de Eficiencia Energética, sea cual sea su año de construcción.**

QUÉ IMPLICA

A partir del día 1 de junio de 2013, para poder vender o alquilar un piso o local será obligatorio tener el Certificado de Eficiencia Energética. Por lo tanto, desde la entrada en vigor de la nueva normativa en España, **todos los propietarios serán responsables de tener disponible para el comprador y/o inquilino este "Certificado Energético".** Sólo quedan excluidos los edificios y monumentos protegidos, los utilizados como lugares de culto y los edificios de viviendas que se utilicen menos de 4 meses al año y los edificios aislados de menos de 50 m².

COMO SE CONSIGUE

El propietario encargará al técnico competente la realización del Certificado que determinará la calificación energética de la vivienda.

Una vez realizado el Certificado, el técnico, por delegación del propietario, tramitará ante la Agencia Valenciana de la Energía (AVEN), de forma telemática y a través de un servidor con acceso a Internet, la validación electrónica del Certificado, mediante la cual se facilita al propietario la Etiqueta de Eficiencia Energética, que deberá aportarse a la hora de formalizar un contrato de compraventa o alquiler.

TECNICOS QUE PUEDEN REALIZAR EL CERTIFICADO Y METODOLOGIA A EMPLEAR

El Real Decreto, indica que el certificado de eficiencia energética ha de ser redactado por un Técnico competente para la realización de proyectos de edificación (Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico) o de instalaciones térmicas (Ingeniero o Ingeniero Técnico), y estará basado en un programa informático de certificación energética reconocido oficialmente. Este tipo de herramientas estudian la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas), los cerramientos, las medianerías, 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 recomendaciones para la mejora de la eficiencia, que permitirían aumentar el nivel en la escala (A / B / C/ D / E / F / G) y tendrá un periodo de validez de 10 años.

EN RESUMEN

Con la obligatoriedad del **Certificado de Eficiencia Energética**, para poder vender o alquilar viviendas o locales, aparece un nuevo "valor añadido" que con el tiempo debe traducirse en un menor coste mensual de la factura de la luz, de la calefacción...y en todo caso, poder venderla o alquilarla en condiciones más ventajosas.

Esto crea una nueva necesidad de ser competitivos en un mercado difícil y saturado, el inmobiliario, con mucha oferta y poca demanda, donde habrá viviendas con una etiqueta verde donde ponga A al lado de otras con etiquetas rojas donde ponga G, y todos sabemos que una A verde es mejor que una G roja.

EL COSTE DEL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA



El coste exacto directo del certificado, variará en función de diversos aspectos: la superficie del inmueble, su localización, su uso, el número de certificados a realizar, si es solo una vivienda o son varias de un mismo edificio... aunque como idea general, un **Certificado de Eficiencia Energética** puede tener el coste siguiente:

- Piso urbano de <90 m2 → 100 € más gastos de desplazamientos si procede.
- Vivienda unifamiliar aislada de <90 m2 → 150 € más gastos de desplazamientos si procede.
- Local comercial de <90 m2 → 100 € más gastos de desplazamiento si procede.
- Oficina de <90 m2 → 120 € más gastos de desplazamiento si procede.

Este coste se puede reducir en función del número de certificados encargados, o si toda la comunidad de propietarios hace el estudio del edificio en conjunto.

Quedan incluidos en el coste final además de la elaboración del certificado de eficiencia energética todas aquellas gestiones necesarias tanto telemáticas como presenciales, para la tramitación y validación del mismo en AVEN hasta la obtención de la etiqueta de eficiencia energética.

Puesto que actualmente la legislación no permite que la propiedad pueda delegar en el técnico autor del certificado las gestiones anteriormente reseñadas, ALMAZAN&ASOCIADOS le proporcionará de forma personalizada toda la ayuda y soporte necesario para realizarlas.

Solicite su presupuesto sin compromiso, le damos atención personalizada.