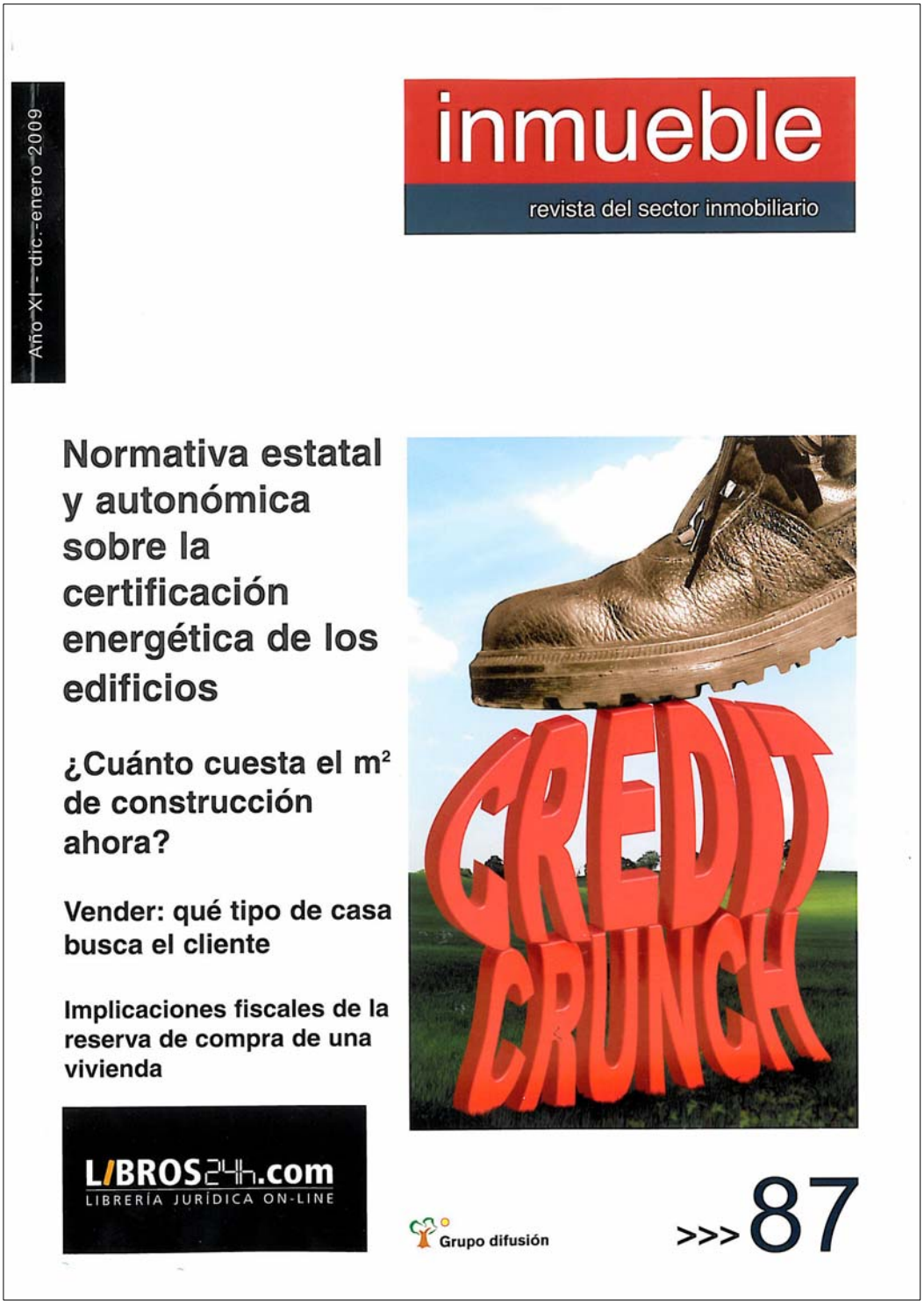
Diciembre-enero 2009

Medio: INMUEBLE **Sección: A FONDO**

Temática: PORTADA / ¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS? NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA DE LA MATERIA



Año XI - dic.-enero 2009

inmueble

revista del sector inmobiliario

Normativa estatal y autonómica sobre la certificación energética de los edificios

¿Cuánto cuesta el m² de construcción ahora?

Vender: qué tipo de casa busca el cliente

Implicaciones fiscales de la reserva de compra de una vivienda

LIBROS24h.com
LIBRERÍA JURÍDICA ON-LINE

Grupo difusión

>>> 87

Diciembre-enero 2009

Medio: INMUEBLE **Sección: A FONDO**

Temática: PORTADA / ¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS? NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA DE LA MATERIA

¿Qué es la certificación energética de los edificios? normativa estatal y autonómica de la materia

Rafael Gómez de la Serna y Viñas, Lexland Abogados - Socio
Ignacio Alonso-Cuevillas Fortuny, Lexland Abogados - Asociado

El Certificado de Eficiencia Energética (CEE)

En un esfuerzo dirigido a la obtención de viviendas cada vez más respetuosas con el medio ambiente, desde el pasado 31 de octubre de 2.007, con la entrada en vigor del Real Decreto 47/2007 de 19 de enero, los edificios de nueva construcción destinados a viviendas, equipamientos comerciales y oficinas, así como las reformas y rehabilitaciones de edificios existentes cuya superficie útil sea superior a 1.000 m2 y en las que se renueve más del 25% del total de sus cerramientos, deberán proveerse de un Certificado de Eficiencia Energética (CEE), similar al utilizado con relación a otros bienes y equipos susceptibles de generar un consumo energético.

Este certificado de eficiencia energética recogerá toda la información relativa a las características energéticas del edificio, de forma que se podrá valorar y comparar su eficiencia en términos de utilización y aprovechamiento de la energía, todo ello con una doble finalidad:

- Favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética, incentivando aquellas inversiones que repercutan en el ahorro de energía.
- Facilitar a los usuarios del inmueble o futuros compradores un conocimiento previo de las características energéticas del inmueble con carácter previo a su adquisición.

En concreto, el certificado de eficiencia energética, permitirá:

- Dar a conocer al usuario las características energéticas de su edificio.
- Facturar los gastos de energía: calefacción, climatización y ACS, en función del consumo real, para así poder distribuir los costes de manera más equilibrada e individualizada.
- Permitir la inspección periódica de los sistemas generadores de calor.
- Realizar auditorías energéticas en edificios de alto consumo de energía.
- Controlar el aislamiento térmico en edificios de nueva construcción.

Diciembre-enero 2009

Medio: INMUEBLE **Sección: A FONDO**

Temática: PORTADA / ¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS? NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA DE LA MATERIA

Rafael Gómez de la Serna y Viñas, Ignacio Alonso-Cuevillas Fortuny

- Mejorar la eficiencia energética a nivel general.
- Rentabilizar costes.
- Estudiar la viabilidad técnica de los proyectos desde una perspectiva energética.
- Contribuir a la sostenibilidad medioambiental.

Con la implantación de esta certificación energética, a cada edificio de nueva construcción se le asigna una clase energética, de acuerdo con una escala de siete letras y siete colores que van desde el edificio más eficiente, el de clase A, al menos eficiente, el de clase G.

Los criterios para establecer la anterior valoración basan en el CO2 emitido por el consumo de energía de las instalaciones de calefacción, refrigeración, agua caliente sanitaria e iluminación.

Así, por ejemplo, un edificio que pretenda obtener una certificación energética de clase A tiene que acreditar una reducción de sus emisiones de C02 superior al 60 %.

Edificaciones exentas

Es importante señalar que no todas las nuevas edificaciones deberán obtener el Certificado de Eficiencia Energética.

El Real Decreto 47/2007 exonera a una serie de edificaciones de nueva construcción de la obligatoriedad de obtener esta certificación energética, entre las que cabe destacar:

- Las construcciones provisionales con un plazo de utilización previsto igual o inferior a 2 años.
- Los edificios industriales o agrícolas.
- Los edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m2.
- Los edificios de sencillez técnica y escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial o público (desarrollados en una sola planta y que no afectan a la seguridad de las personas).
- Las edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
- Los edificios y monumentos protegidos oficialmente, cuando el cumplimiento de este decreto pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
- Los Edificios utilizados como lugares de culto o para actividades religiosas.

El certificado de eficiencia energética dará información exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio, de tal forma que bajo ningún concepto implicará o presupondrá el cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.

En cuanto a su contenido concreto, el certificado de eficiencia energética contendrá como mínimo la siguiente información:

- La identificación del edificio.
- La indicación de la normativa energética que le es de aplicación en el momento de su construcción.
- La indicación de la opción elegida, general o simplificada y en su caso programa informático de referencia o alternativo utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- La descripción de las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instala-

Los edificios de nueva construcción destinados a viviendas, equipamientos comerciales y oficinas, así como las reformas y rehabilitaciones de edificios existentes cuya superficie útil sea superior a 1.000 m2 y en las que se renueve más del 25% del total de sus cerramientos, deberán proveerse de un Certificado de Eficiencia Energética

Diciembre-enero 2009

Medio: INMUEBLE **Sección: A FONDO**

Temática: PORTADA / ¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS? NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA DE LA MATERIA

ciones, condiciones normales de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.

- La calificación de eficiencia energética del edificio.

- La descripción de las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo durante la ejecución del edificio con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética con el edificio terminado.

El proyectista del edificio o del proyecto parcial de sus instalaciones térmicas será el encargado de suscribir el certificado de eficiencia energética y quedará incorporado al proyecto de ejecución, por lo tanto en la fase de proyecto se debe prever y justificar mediante los oportunos cálculos la demanda de energía del futuro edificio.

El certificado de eficiencia energética del edificio terminado será suscrito por la dirección facultativa de la obra y contendrá, de manera individualizada, toda la información que hemos mencionado anteriormente.

En él se expresará, además, que el edificio ha sido ejecutado de acuerdo con lo expresado en el proyecto y que, en consecuencia, se alcanza la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética del proyecto. Cuando no se alcance tal calificación, en un sentido u otro, se deberá modificar el certificado de eficiencia energética inicial del proyecto en el sentido que proceda, respondiendo la dirección facultativa de la veracidad de los datos finales consignados, tanto desde el punto de vista de la responsabilidad administrativa, como civil, frente a los futuros y eventuales adquirentes.

Este certificado de eficiencia energética del edificio terminado debe presentarse, por el promotor o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, que podrá llevar un registro de estas certificaciones en su ámbito territorial de actuación.

Finalmente, el certificado de eficiencia energética deberá incluirse en el Libro del Edificio y tendrá una vigencia de 10 años, tras los cuales el edificio se debería volver a calificar para que la etiqueta que muestre sea adecuada a la realidad del edificio en sus distintos momentos de vida útil.

¿Cómo se certificará energéticamente un edificio?

Mediante un programa informático desarrollado al efecto, denominado CALENER, o, en su caso, mediante programas alternativos que

Diciembre-enero 2009

Medio: INMUEBLE **Sección: A FONDO**

Temática: PORTADA / ¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS? NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA DE LA MATERIA

Rafael Gómez de la Serna y Viñas, Ignacio Alonso-Cuevillas Fortuny

hayan sido homologados, se simulará el comportamiento energético del edificio durante todo el año, en unas condiciones de uso determinadas, considerando aquellos factores que más influyen en el consumo, como las condiciones meteorológicas del entorno y la envolvente del edificio, su orientación o las características de las instalaciones de calefacción, agua caliente sanitaria o iluminación entre otras.

A cada edificio de nueva construcción se le asigna una clase energética, de acuerdo con una escala de siete letras y siete colores que van desde el edificio más eficiente, el de clase A, al menos eficiente, el de clase G

En función del resultado obtenido se le asignará una clase de eficiencia energética determinada.

Una vez construido la edificación, se comprobará la conformidad de esta calificación energética obtenida en la fase de proyecto con la del edificio realmente ejecutado

Cabe reseñar, de igual modo la estrecha relación existente entre el Real Decreto 47/2007 y Código Técnico de la Edificación, más concretamente con las exigencias básicas de ahorro de energía, (el documentos HE) de tal manera que si se cumplen con las prescripciones y se aplican las soluciones contenidas en este Documento no tiene porque haber inconvenientes a la hora de obtener la certificación de eficiencia energética.

Implantación a nivel estatal y a nivel autonómico de esta figura

El Reglamento desarrolla de forma muy general la implantación del certificado energético (o de eficiencia energética), si bien define la obligatoriedad del mismo y sus características generales, dejando en manos de las Comunidades Autónomas el desarrollo de procedimientos de implantación y, muy importante, el control de esta certificación energética.

Así, son las distintas Comunidades Autónomas las que, a partir del régimen de mínimos contenido en este Reglamento, deben establecer los procedimientos de control necesarios para garantizar la veracidad del certificado, así como reglamentar otras cuestiones, como puedan ser los protocolos administrativos a seguir para la renovación del certificado.

Si bien a día de la fecha las Comunidades Autónomas no han desplegado una actividad generalizada relacionada con la certificación energética, si cabe destacar, por su interés y en la medida que son actuaciones normativas pioneras, las siguientes:

Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

El pasado 10 de enero publicó en el BOICAB el Decreto 2/2008, de 4 de enero, por el cual se designa el órgano competente en materia de

Diciembre-enero 2009

Medio: INMUEBLE **Sección: A FONDO**

Temática: PORTADA / ¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS? NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA DE LA MATERIA

Comunidades Autónomas con Agencia de energía propia

- La Comunidad Autónoma de Andalucía que ha creado la Agencia Andaluza de la Energía (**www.agenciaandaluzadelaenergia.es**).
- La Comunidad Autónoma de Asturias que ha creado la Fundación Asturiana de la Energía (**www.faen.es**).
- La Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, que ha creado la Agencia de La Energía de Castilla –La Mancha (**www.agecam.es**).
- La Comunidad Autónoma de Castilla y León, que ha creado el Ente Regional de la Energía de Castilla y León (EREN) (**www.eren.jcyl.es**).
- La Comunidad autónoma de Cataluña, que ha creado el Instituto Catalán de la Energía (**www.icaen.net**).
- La Comunidad Autónoma Valenciana, que ha creado la Agencia Valenciana de Energía (AVEN) (**www.aven.es**).
- La Comunidad Autónoma de Galicia, que ha creado el Instituto Energético de Galicia (INEGA) (**www.inega.es**).
- La Comunidad Autónoma del País Vasco, que ha creado el Ente Vasco de la Energía (EVE) (**www.eve.es**).

certificación energética de edificios de nueva construcción en las Islas Baleares.

Comunidad Autónoma de Andalucía

El pasado 22 de julio de 2.008 el BOJA publicó la orden de fecha 25 de junio de 2.008 por la que se crea el Registro Electrónico de Certificados de eficiencia de edificios de nueva construcción y se regula su organización y funcionamiento, dependiente de la Dirección General de Industria, Energía y Minas (Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa), que será el órgano encargado de su organización, funcionamiento y custodia.

A pesar de que aún queda un largo camino por recorrer para ponernos a la altura de lo que exige la Comunidad Europea en materia de ahorro energético, las Comunidades Autónomas, impulsadas por la comunidad europea y el propio Ministerio de Industria, Turismo y Comercio han ido creando sus propias agencias de energía en las que deberá regularse esta certificación energética.

Entre las Comunidades Autónomas que han seguido esta iniciativa encontramos, Andalucía, Asturias, Castilla- La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Valencia, Galicia y País Vasco.

El proyectista del edificio o del proyecto parcial de sus instalaciones térmicas será el encargado de suscribir el certificado de eficiencia energética y quedará incorporado al proyecto de ejecución

Los objetivos de tanto de la Comunidad Europea como del Estado y de las distintas Comunidades Autónomas son claros y unívocos, tratar de promocionar la vivienda sostenible entre los promotores y los consumidores.

Diciembre-enero 2009

Medio: INMUEBLE **Sección: A FONDO**

Temática: PORTADA / ¿QUÉ ES LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS? NORMATIVA ESTATAL Y AUTONÓMICA DE LA MATERIA

Rafael Gómez de la Serna y Viñas, Ignacio Alonso-Cuevillas Fortuny

A estas alturas nadie va a dudar que los beneficios de un edificio con una etiqueta. A son claros y fácilmente contrastables, ya que conllevan una menor degradación medioambiental -lo que no para pocos consumidores es hoy en día un factor muy importante a la hora adquirir un producto-, así como una sensible reducción de los consumos de agua, gas y electricidad.

Son las distintas Comunidades Autónomas las que, a partir del régimen de mínimos contenido en el Real Decreto, deben establecer los procedimientos de control necesarios para garantizar la veracidad del certificado, así como reglamentar otras cuestiones, como puedan ser los protocolos administrativos a seguir para la renovación del certificado

No obstante lo anterior, ya hemos manifestado que existen opiniones bastante más escépticas y críticas con estas innovaciones normativas, ya que entienden que las mismas van a conllevar un encarecimiento del precio final de las viviendas –especialmente gravoso en un marco económico como el actual- que no podrá ser asumido por muchos consumidores y que los problemas que ello ocasionará superan ampliamente los beneficios que puedan obtenerse de la aplicación de estas nuevas normas.

En esta línea, no pocos expertos son de la opinión de que si a la subida de los tipos de interés de las hipotecas, le sumamos el encarecimiento del precio final de la obra como consecuencia de estas exigencias energéticas, nos encontramos con que el precio final de adquisición de una vivienda de calidad normal se dispara y queda -aún más si cabe- fuera del alcance del bolsillo de muchos consumidores.

Ahondando en esta línea de razonamiento, numerosos promotores y constructores consultados entienden que parte de este conjunto de exigencias deberían tener un carácter estrictamente opcional, siendo asumidas tan sólo por aquellos consumidores que realmente deseen, y puedan permitirse, que sus futuras viviendas se ejecuten conforme a unos determinados estándares de ahorro energético.