



Circular relativa al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

(Vigente a Junio de 2.013)

C/ La Rosa 1, 1º. 38002. Santa Cruz de Tenerife
tel. 922 288 527 fax 922 888 333 www.assap.es info@assap.es

Introducción

El pasado sábado 13 de abril de 2.013 se publicó en el BOE el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Este Real Decreto establece la obligación, a partir del 1 de junio de 2.013, de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios, un certificado de eficiencia energética que deberá incluir información objetiva y valores de referencia sobre la eficiencia energética de los mismos, con el fin de que los propietarios o los arrendatarios de dichos edificios o de una unidad de éstos, puedan comparar y evaluar su eficiencia energética.

Mediante este Real Decreto, se transpone, parcialmente, la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2.010, en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios, refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes, teniendo en consideración, además, la experiencia de su aplicación en los últimos cinco años.

Con el ánimo de mantener siempre informados a nuestros clientes, y de conseguir la respuesta más adecuada y actualizada a sus problemas, desde *assap* hemos considerado necesario elaborar el presente documento, centrándonos, exclusivamente, en los aspectos más relevantes del mismo, sin perjuicio de que, en caso de que así lo estimasen oportuno, podamos profundizar en algún apartado que les pueda ser de especial trascendencia.



1. Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Objeto y finalidad del Procedimiento básico.

- ❖ Constituye el objeto de este Procedimiento básico, el establecimiento de las condiciones técnicas y administrativas para realizar las certificaciones de eficiencia energética de los edificios, y la metodología de cálculo de su calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en el consumo de energía de los edificios, así como la aprobación de la etiqueta de eficiencia energética como distintivo común en todo el territorio nacional.

- ❖ La finalidad del referido Procedimiento básico es la promoción de la eficiencia energética, mediante la información objetiva que, obligatoriamente, se habrá de proporcionar a los compradores y usuarios en relación con las características energéticas de los edificios, materializada en forma de un certificado de eficiencia energética que permita valorar y comparar sus prestaciones.

Ámbito de aplicación.

El procedimiento básico será de aplicación a:

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

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Exclusiones del ámbito de aplicación.

- a) Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico.
- b) Edificios o partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas.
- c) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a DOS (2) AÑOS.
- d) 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.
- e) Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².
- f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.
- g) Edificios o partes de edificios de viviendas existentes, cuyo uso sea inferior a CUATRO (4) 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 su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

Creación del Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética.

Se crea en el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y adscrito a la Secretaría de Estado de Energía, el Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética, que tendrá carácter público e informativo.

En Canarias, la Consejería de Empleo, Industria y Comercio ha creado el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios y ha establecido un procedimiento telemático para la obtención de la certificación.

2. Certificación de eficiencia energética: *obligaciones, contenido y especificidades.*

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Obligaciones del promotor o propietario del edificio.

- a) El promotor o propietario del edificio o de parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, será el responsable de encargar la realización de la certificación de eficiencia energética del edificio o de su parte.
- b) El certificado de eficiencia energética del edificio debe presentarse, por el promotor, o propietario, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial, y estarán a disposición de las autoridades, bien incorporados al Libro del Edificio, o en poder del propietario o del presidente de la comunidad de propietarios.

Contenido del certificado de eficiencia energética.

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

- a) Identificación del edificio o de la parte del mismo que se certifica, incluyendo su referencia catastral.
- b) Indicación del procedimiento utilizado para obtener la calificación de eficiencia energética.
- c) Indicación de la normativa sobre ahorro y eficiencia energética de aplicación en el momento de su construcción.
- d) Descripción de las características energéticas del edificio: envolvente térmica, instalaciones térmicas y de iluminación, condiciones normales de funcionamiento y ocupación, condiciones de confort térmico, lumínico, calidad de aire interior y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada mediante la etiqueta energética.
- f) Para los edificios existentes, documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética de un edificio o de una parte de éste.
- g) Descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo, en su caso, por el técnico competente durante la fase de calificación energética.
- h) Cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas.

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Especialidades relativas a la certificación de eficiencia energética.

- a) Para las unidades de un edificio, como viviendas, o para los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, situadas en un mismo edificio, la certificación de eficiencia energética se basará, como mínimo en una certificación única de todo el edificio o alternativamente en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio, con las mismas características energéticas.
- b) Los locales destinados a uso independiente que no estén definidos en el proyecto del edificio, para ser utilizados posteriormente, se deben certificar antes de la apertura del local. En el caso de que el uso del local tenga carácter industrial no será obligatoria la certificación.
- c) La certificación de viviendas unifamiliares podrá basarse en la evaluación de otro edificio representativo de diseño y tamaño similares y con una eficiencia energética real similar, si el técnico competente que expide el certificado de eficiencia energética puede garantizar tal correspondencia.
- d) La certificación de eficiencia energética dará información exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio y no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.
- e) Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará las pruebas y comprobaciones necesarias, con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética con el edificio o con la parte del mismo.



Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Certificado de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción.

La certificación de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo, constará de dos fases:

1. La certificación de eficiencia energética del proyecto.

El certificado de eficiencia energética del proyecto quedará incorporado al proyecto de ejecución, expresando la veracidad de la información en él contenida y la conformidad entre la calificación de eficiencia energética obtenida con el proyecto de ejecución del edificio.

2. Certificación energética del edificio terminado.

El certificado de eficiencia energética del edificio terminado expresará que el edificio ha sido ejecutado de acuerdo con lo establecido en el proyecto de ejecución y, en consecuencia, si se alcanza o no la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética del proyecto, en cuyo caso, procedería la modificación del certificado de eficiencia energética inicial del proyecto.

Certificado de eficiencia energética de un edificio existente.

- ❖ El certificado de eficiencia energética de un edificio existente será suscrito por técnico competente, que será elegido libremente por el propietario del edificio.
- ❖ En el proceso, el técnico competente podrá contar con la colaboración de técnicos ayudantes del proceso de certificación energética de edificios.



3. Certificación de eficiencia energética: *validez, actualización, etiqueta de eficiencia energética e información al objeto de compraventa y arrendamientos.*

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.

- ❖ El certificado tendrá una validez máxima de DIEZ (10) AÑOS.
- ❖ El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios establecerá las condiciones específicas para proceder a su renovación o actualización.
- ❖ El propietario del edificio será responsable de la renovación o actualización del certificado.
- ❖ El propietario podrá proceder voluntariamente a su actualización, cuando considere que existen variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el certificado de eficiencia energética.
- ❖ La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el período de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética.
- ❖ La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio.

Etiqueta de eficiencia energética.

- ❖ Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado.
- ❖ Se prohíbe la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran a la certificación de eficiencia energética de un edificio que no cumpla con los requisitos previstos en el Procedimiento básico.

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Información sobre el certificado de eficiencia energética.

- ❖ Cuando un edificio se venda o alquile, antes de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio.
- ❖ Cuando el edificio existente sea objeto de compraventa de la totalidad o parte del edificio, el certificado de eficiencia obtenido será puesto a disposición del adquirente.
- ❖ En caso de arrendamiento, bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado.

Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios.

- ❖ Se crea una Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios como órgano colegiado de carácter permanente, que dependerá orgánicamente de la Secretaria de Estado de Energía del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- ❖ Corresponde a esta Comisión asesorar a los Ministerios competentes, en materia relacionadas con la certificación de eficiencia energética de los edificios.
- ❖ Estará compuesta por el Presidente, dos Vicepresidentes, los Vocales y el Secretario.

4. Certificación de eficiencia energética: *control, inspección, infracciones y sanciones.*

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Control de los certificados de eficiencia energética.

El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios establecerá y aplicará un sistema de control independiente de los certificados de eficiencia energética.

El control se realizará sobre una selección al azar de, al menos, una proporción estadísticamente significativa de los certificados de eficiencia energética expedidos anualmente y comprenderá al menos las siguientes actuaciones:

- a) Comprobación de la validez de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética, y los resultados consignados en este.
- b) Comprobación completa de los datos de base del edificio utilizados para expedir el certificado de eficiencia energética, comprobación completa de los resultados consignados en el certificado, incluidas las recomendaciones ya formuladas, y visita in situ del edificio, con el fin de comprobar la correspondencia entre las especificaciones que constan en el certificado de eficiencia energética y el edificio certificado.

Cuando la calificación de eficiencia energética resultante de este control externo sea diferente a la obtenida inicialmente, se le comunicará al promotor o propietario, las razones que la motivan y un plazo determinado para su subsanación o presentación de alegaciones en caso de discrepancia, antes de proceder a la modificación de la calificación obtenida.

Inspección

El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación realizará inspecciones con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética de edificios.

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación *assap* de la eficiencia energética de los edificios

Infracciones y sanciones.

- ❖ El incumplimiento de los preceptos contenidos en este Procedimiento básico, se considerará, en todo caso, como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios, y se sancionará con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación.

- ❖ El incumplimiento de los preceptos contenidos en este Procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores e usuarios se sancionarán de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, que establece en su artículo 51 que las infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios previstas en esta norma serán sancionadas por las Administraciones públicas competentes con multas de acuerdo con la siguiente graduación:
 - a) Infracciones leves, hasta 3.005,06 euros.

 - b) Infracciones graves, entre 3.005,07 euros y 15.025,30 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quintuplo del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.

 - c) Infracciones muy graves, entre 15.025,31 y 601.012,10 euros, pudiendo rebasar dicha cantidad hasta alcanzar el quintuplo del valor de los bienes o servicios objeto de infracción.



Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

assap



Datos de contacto

Más allá de nuestra experiencia, conocimiento y dedicación, *assap* es una firma que se puede adaptar a sus necesidades y a las de su organización, aportándole una solución a medida.

Asimismo, colaboramos ampliamente con otras firmas y profesionales de solvencia en Canarias, lo que nos permite dar soluciones integrales e innovadoras.

Por todo ello, estaríamos encantados de poder ofertar nuestros servicios profesionales de consultoría, servicios fiscales y legales y de auditoría, aportando nuestro conocimiento y experiencia.

Esperamos que todas estas consideraciones hayan sido de su interés, y quedamos a su disposición, en caso de necesitar mayor información, en

Dirección: C/ La Rosa 1, 1º, 38002 – Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922 288 527

Fax: 922 888 333

E-mail: info@assap.es





C/ La Rosa 1, 1º. 38002. Santa Cruz de Tenerife
tel. 922 288 527 fax 922 888 333 www.assap.es info@assap.es