

INFORME SOBRE EL REAL DECRETO 235/2013 PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Fundamentalmente a lo que afecta a nuestra profesión, en los informes de evaluación y en el procedimiento básico de certificación energética REAL DECRETO 235/2013

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 la eficiencia energética de un edificio y valores de referencia, tales como requisitos mínimos de eficiencia energética, con el fin de que los propietarios o arrendatarios del edificio o de una unidad de éste puedan comparar y evaluar su eficiencia energética.

ARTICULADO Y PROCEDIMIENTO

En su artículo único aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, cuyo texto se inserta a continuación del real decreto.

“Cuando se construyan, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico.”

FECHA DE APLICACIÓN

Es complicado encontrar la fecha a partir de la cual se establece la obligatoriedad del certificado. En la disposición transitoria primera hace referencia al 1 de junio de 2013, como fecha antes de la cual el IDAE pondrá a disposición del público los programas informáticos. Y a continuación añade:

“La presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte de un edificio, según corresponda, será exigible para los contratos de compraventa o arrendamiento celebrados a partir de dicha fecha.”

Refiriéndose con “esa fecha” al mencionado 1 de junio de 2013.

TÉCNICOS COMPETENTES

En cuanto a las titulaciones de los técnicos competentes para la redacción de estos certificados, los define así en el procedimiento (art. 1.3.p):

“Técnico competente: técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación

o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.”

Por tanto, incluye a los arquitectos técnicos como directores de ejecución de obras de edificación.

Sin embargo, en la disposición adicional cuarta del real decreto establece lo siguiente:

“Otros técnicos habilitados.

Mediante Orden conjunta de los titulares de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y de Fomento, se determinarán las cualificaciones profesionales requeridas para suscribir los certificados de eficiencia energética, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de certificación.”

Este texto deja la puerta abierta a que en el futuro se pueda ampliar las titulaciones que son competentes en la materia o a regular por parte de los Ministerios de Industria y Fomento qué técnicos están cualificados para redactar los certificados, en función de cuatro parámetros: titulación, formación, experiencia y complejidad de la certificación.

TÉCNICOS AYUDANTES

En el procedimiento se define a este agente en el artículo 1.3.q de la siguiente forma:

“Técnico ayudante del proceso de certificación energética de edificios: técnico que esté en posesión de un título de formación profesional, entre cuyas competencias se encuentran la colaboración como ayudante del técnico competente en el proceso de certificación energética de edificios.”

Y aclara cuáles son sus funciones en el artículo 8 del procedimiento:

“(…) En el proceso de certificación energética el técnico competente podrá contar con la colaboración de técnicos ayudantes del proceso de certificación energética de edificios, tanto para la toma de datos, el empleo de herramientas y programas informáticos reconocidos para la calificación energética, definición de medidas de mejora de la eficiencia energética, como para gestionar los trámites administrativos y la documentación relacionada con los procesos de inspección y certificación energética.”

ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

Excluye de este ámbito a los edificios y monumentos protegidos; a los utilizados exclusivamente como lugares de culto y para actividades religiosas; a las construcciones provisionales que se utilicen menos de dos años; a los industriales, de la defensa y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales; a los aislados con una superficie útil inferior a 50 m²; a los que se compren para reformas importantes o demolición; y a los existentes de viviendas, cuyo uso sea inferior a cuatro meses al año, o bien durante un tiempo limitado al año y con un consumo previsto de energía inferior al 25 por ciento de lo que resultaría de su utilización durante todo el año, siempre que así conste mediante declaración responsable del propietario de la vivienda.

CONDICIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

Los procedimientos deben ser documentos reconocidos y estar inscritos en el Registro.

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.

Para las unidades de un edificio, como viviendas o locales, la certificación se basará, como mínimo, en una certificación única de todo el edificio o en la de una o varias viviendas o locales representativos del mismo edificio, con las mismas características energéticas.

La certificación de viviendas unifamiliares podrá basarse en la evaluación de otro edificio similar.

El certificado dará información exclusivamente sobre la eficiencia energética del edificio y no supondrá la acreditación de ningún otro requisito.

El técnico realizará las pruebas necesarias para establecer la conformidad de la información contenida en el certificado.

El certificado debe presentarse, por el promotor o propietario, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, para su registro.

Los certificados estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética o de edificación que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento.

Alicante, 16 de abril de 2013

Ana Belén Rodríguez y Gustavo Furest

Departamento de Control de Visados y Gabinete Técnico