

Nuevo paquete de medidas de impulso al arrendamiento

# Certificado de eficiencia energética en casas

A partir del 1 de junio de 2013, quien venda o alquile una vivienda, un local o un edificio entero deberá aportar al contrato el nuevo requisito

XAVIER GIL PECHARROMÁN

A partir de 1 de junio de 2013 será obligatorio que los propietarios de viviendas, locales o edificios completos que vendan o alquilen con una duración superior a cuatro meses, precisen de un certificado de eficiencia energética, según establece el Real Decreto para trasponer a la normativa española el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios y dar así cumplimiento a la normativa comunitaria.

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

## Una amplia lista de excepciones a esta exigencia

Por el contrario, no tendrán la obligación de tener certificado de eficiencia energética las edificaciones que, por sus características de uso, deban permanecer abiertas; los edificios y monumentos protegidos oficialmente, cuando el cumplimiento de tales exigencias puedan alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto; los utilizados para culto y actividades religiosas; las construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o menor de dos años; los edificios industriales y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales; los que estén aislados con superficie menor de 50 metros cuadrados; que tengan una sencillez técnica y escasa entidad constructiva y 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: los que se compren para su demolición; y aquellos edificios de viviendas objeto de contrato de arrendamiento por tiempo inferior a cuatro meses.

**Este certificado, además de la calificación energética del edificio, debe incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios y, en el caso de edificios existentes, un documento de recomendaciones para la mejora de los niveles óptimos o rentables de la eficiencia energética del edificio o de una parte de éste, de forma que se pueda valorar y comparar la eficiencia energética de los edificios, con el fin de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.**

La obligación de contratar la realización del certificado será del propietario del edificio completo, vivienda o local destinado a uso independiente o de titularidad jurídica diferente será el responsable de encargar y conservar el certificado de eficiencia energética. De no facilitararlo al inquilino, éste podrá denunciar a la Administración su falta.

Será suscrito por técnicos que estén en posesión de la titularidad académica y profesional habilitante para la realización de proyectos de edificación o de sus instalaciones térmicas, elegidos libremente por el propietario.

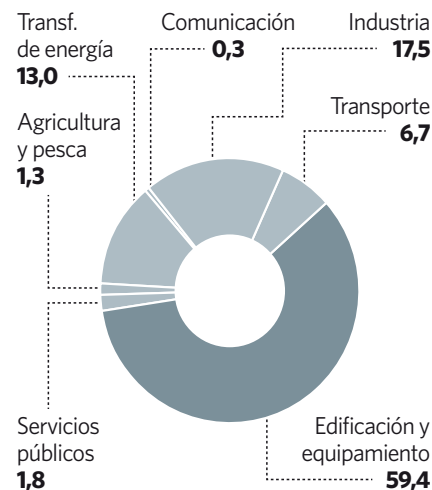
## Un requisito que ya está en vigor

El Certificado de Edificios Nuevos entró en vigor en noviembre del año 2007, pero se espera la inminente publicación en el BOE del citado Real Decreto, lo que, tanto las instituciones comunitarias, como el Gobierno español consideran clave para reducir el consumo energético del parque inmobiliario.

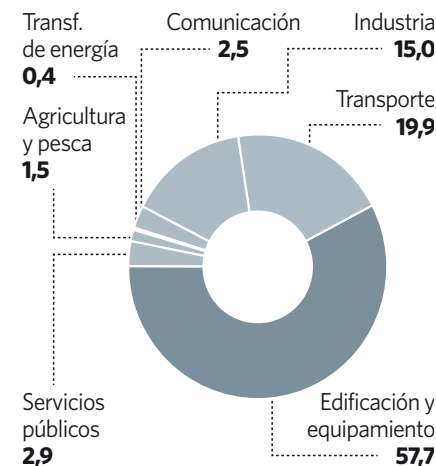
La Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, relativa a la eficiencia energética de los edificios,

## Plan de ahorro energético 2011-2020

Inversiones totales por sectores (%)



Destino de los fondos gestionados por el sector público aplicados al Plan (%)



Fuente: Ministerio de Industria.

elEconomista

que deroga la Directiva 2002/91/CE, obliga a expedir un certificado de eficiencia energética para los edificios o unidades de estos, que se construyan, vendan o alquilen. Actualmente, esta Directiva está en proceso de transposición mediante el citado Real Decreto que regulará la certificación energética de edificios existentes.

Los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y de Fomento, como responsables de esta transposición, han encomendado al Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (Idae), poner a disposición del público programas informáticos de calificación de eficiencia energética para edificios existentes, que sean de aplicación en todo el territorio nacional y desarrollar un plan de formación e información a los sectores afectados por la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes.

Como herramienta para facilitar la obtención de dichos certificados, por mandato del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento, el Idae ha elaborado los programas informáticos CE3 y CE3X, ambos publicados como Documentos Reconocidos a disposición de los técnicos certificadores.

Los dos procedimientos permiten la certificación energética de edificios existentes de uso residencial, pequeño terciario y edificios de gran terciario, estableciendo un grado de eficiencia

El documento será expedido por un especialista acreditado y tendrá una vigencia de diez años para cada inmueble

Con la calificación energética otorgada por el técnico, se incluirá una serie de recomendaciones para lograr mejorarla

energética basado en las emisiones de CO2 derivadas de los consumos asociados a las necesidades de calefacción, refrigeración, calentamiento de agua, ventilación e iluminación.

Además, el Idae se ha encargado de llevar a cabo un plan de formación para formar a los técnicos responsables de certificar energéticamente los edificios y de aquellos otros encargados de su control e inspección sobre las herramientas reconocidas CE3 y CE3X, conocidas como Calener (para edificios y para viviendas). Finalmente, Idae se encargará de informar a los vendedores, compradores y usuarios de viviendas y edificios en general sobre las nuevas obligaciones a las que tienen que hacer frente.

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. El Real Decreto obliga a que todos los edificios o partes de los mismos, en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total superior a 500 m<sup>2</sup>, que sean frecuentados habitualmente por el público, dispongan del certificado de eficiencia energética y exhiban su etiqueta correspondiente.

Así, el complejo Cuzco, que alberga a los Ministerios de Industria, Energía y Turismo, Economía y Competitividad y parte de Hacienda y Administraciones Públicas, ya ha sido calificado mediante el programa informático de referencia obteniendo la calificación energética C.

### Un amplio paquete de medidas legislativas

Esta medida se integra en el paquete aprobado por el Consejo de Ministros el pasado viernes, en el que se decidió la remisión a las Cortes Generales del Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Además, el Consejo de Ministros ha aprobado el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (2013-2016) que, junto con la nueva Ley de Fomento del Alquiler, suponen un cambio de modelo en la política de vivienda.

De los 26 millones de viviendas que hay en España, 15 millones tienen más de 30 años y, casi seis millones, más de medio siglo y el mercado del alquiler representa el 17 por ciento frente al 83 por ciento del de la propiedad, mientras que en Europa el mercado en alquiler representa el 38 por ciento.

Con este paquete normativo, el Ejecutivo pretende un cambio de modelo que apoye el alquiler como vía idónea para el acceso a la vivienda, especialmente para quienes disponen de menores niveles de renta y para favorecer la salida al stock de vivienda desocupada.

También se ha hecho una apuesta por el fomento de la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación urbanas para propiciar una reactivación sostenible del sector de la construcción, unos edificios más seguros y una mejora de la eficiencia energética.

La nueva Ley de Rehabilitación, de la que *Iuris & Lex* se ha ocupado ya varias veces, establece mecanismos que buscan permitir la puesta en práctica desde las operaciones más sencillas, que afectan a la rehabilitación de un edificio, a las más completas, que van desde la regeneración de tejidos urbanos a la reurbanización de zonas más amplias en ciudades.

También se regula el nuevo Informe de Evaluación de Edificios, que será obligatorio para los edificios de más de 50 años

Las comunidades de vecinos tendrán capacidad jurídica para solicitar créditos para las obras de rehabilitación

Entre las principales novedades de la norma se encuentra la exigencia de conservación como uno de los deberes fundamentales relacionados con el medio urbano y, por tanto, su regulación con carácter uniforme en el Estado.

La regulación básica de un Informe de Evaluación de los Edificios, que trata de superar las insuficiencias de la Inspección Técnica de Edificios, demandada por el Estado a partir del Real Decreto-ley 8/2011. Este informe, además de evaluar el estado de conservación de los edificios, aportará información acerca del grado de cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, e incluirá la Certificación de la Eficiencia Energética. Esta última, con un mero carácter informativo, y con independencia de que alguna de las viviendas del edificio vaya a ser puesta en venta o en alquiler.

El informe sólo se exigirá a los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan más de 50 años y siempre que no hayan pasado ya la Inspección Técnica de Edificios de conformidad con su propia regulación.

Se amplían las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con las operaciones de rehabilitación.

Se establecen mecanismos que permitirán obtener financiación externa para que la rehabilitación sea más accesible. De manera especial, se introduce la figura de "la memoria de viabilidad económica", que acompañará a cada actuación y que podrá justificar la aplicación de reglas excepcionales para vincular incrementos de edificabilidad o densidad, así como cambios a las distintas operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Se modifican determinados regímenes de unanimidad o mayorías establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal. Así, cuando existan determinadas obras que son demandadas por las administraciones públicas, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, serán obligatorias, como ya ocurre con algunas de ellas en la vigente regulación de la propiedad horizontal.

El Plan de la Vivienda, que complementa estas leyes, busca la máxima rentabilidad con los recursos disponibles, a través de la concesión de ayudas al mayor número posible de ciudadanos y facilitar una vivienda digna a los colectivos más desfavorecidos.

## El PP retira las subvenciones pactadas con los promotores

### CON RETROACTIVIDAD Y SIN PREVIO AVISO

El Grupo Parlamentario Popular del Senado ha incluido una enmienda en el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas que, a pesar de su gravedad, no ha pasado por el trámite de consulta pública, como el resto de la Ley. Esta modificación de última hora suprime las subvenciones, las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos y no se admitirán nuevos reconocimientos de ayudas que procedan de actuaciones protegidas de los Planes Estatales de Vivienda previos. El PP justifica la medida porque "los compromisos de gasto y obligaciones en materia de ayudas a la vivienda, de los planes estatales anteriores, por su cuantía y duración -algunas se prolongan hasta el año 2038- resultan insostenibles en un marco de restricciones presupuestarias y contribuyen al incremento automático del déficit, razones que justifican su limitación con carácter extraordinario". El sector de la promoción pública ha recibido la noticia como "la puntilla definitiva", puesto que se cortan ayudas acordadas sin pleno aviso y cambian las condiciones establecidas a largo plazo, lo que hace inviables las promociones.