

arquitectura urbanisme

**arq@tec**  
SURÍS ASSOCIATS

Esperança nº 45 17300 Blanes –Girona-

Tel/Fax. 972.335.827 – 630.970.991 [Arq.tec@coac.net](mailto:Arq.tec@coac.net) [www.arqitec.cat](http://www.arqitec.cat)

**CATALÀ - CASTELLANO**

### **CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA PER EDIFICIS**

Aconseguir controlar el consum energètic i ajudar a la sostenibilitat amb el compliment d'un nou requisit legal.



#### **• QUÈ ÉS EL CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA?**

És el document que resulta del procés de certificació energètica d'un immoble. Aquest procés estudia les condicions constructives d'un habitatge i les seves instal·lacions, per atorgar-li una qualificació energètica en funció del seu consum en energia.

### • QUÈ ÉS L'ETIQUETA D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA?

La informació d'aquest certificat es resumeix en una etiqueta energètica. És similar a la que estem habituats a veure en els electrodomèstics. Amb un codi de color classifica els immobles segons una escala que va de la categoria més alta, la "A" (menor consum), a la més baixa, la "G" (major consum).

### • PER A QUÈ SERVEIX?

El certificat d'eficiència energètica serveix d'informació per a futurs inquilins i compradors. Informa sobre comportament energètic d'un immoble, és a dir el consum en energia que es reflecteix en les factures de llum, aigua i gas. A més incorpora un nombre suficient de mesures, recomanades pel tècnic competent, perquè l'immoble consumeixi menys i es redueixin els imports de les factures.

### • QUAN SERÀ OBLIGATORI?

Segons el Projecte de Reial Decret per a la Certificació Energètica d'Edificis Existents a partir de l'1 de juny del 2013, el Certificat d'Eficiència Energètica serà exigible en tots els contractes de compravenda o de lloguer.

### • QUINS IMMOBLES NECESSITEN SER CERTIFICATS?

Tots aquells immobles que es posin en venda o lloguer que no disposin ja del seu certificat energètic en vigor. RECORDA: Des de 2007 ja és obligatori el certificat energètic per a edificis de nova construcció, així que aquests ja compten amb la seva qualificació energètica.

### • ON HE D'ENSENYAR EL CERTIFICAT?

L'etiqueta d'eficiència energètica s'ha d'incorporar a tota oferta, promoció i publicitat dirigida a la venda o publicitat de l'immoble. En cas de venda, el venedor ha de lliurar al comprador en la notaria un original del certificat. En cas de lloguer, haurà d'adjuntar una fotocòpia al contracte d'arrendament.

### • QUINA VALIDESA TE?

El certificat d'eficiència energètica i la seva corresponent etiqueta d'eficiència energètica tenen una validesa de 10 anys. És responsabilitat del propietari renovar el certificat i, per tant l'etiqueta, transcorreguts els 10 anys.

### • QUANT COSTA?

No hi ha tarifes oficials, al final d'aquest escrit trobés uns barems per als casos més habituals.

### • QUI TÉ L'OBLIGACIÓ DE CONTRACTAR LA REALITZACIÓ DEL CERTIFICAT?

El propietari de l'immoble serà el responsable d'encarregar i conservar el certificat d'eficiència energètica.

### • QUI POT REALITZAR AQUEST CERTIFICAT?

El certificat d'eficiència energètica pot ser subscrit per un tècnic competent que estigui en possessió de la titulació acadèmica i professional habilitant per a la realització de projectes d'edificació o de les seves instal·lacions tèrmiques, o de la certificació

energètica. Aquestes titulacions són les d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer i enginyer tècnic.

#### • **COM ES REALITZA LA CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA?**

El tècnic competent visitarà l'immoble on prendrà les dades i mesures de les estades i superfícies. Recopilarà informació sobre dades registrals de l'immoble i de materials i sistemes constructius del mateix. Finalment elaborarà el certificat reunint totes les dades i calculant l'eficiència energètica mitjançant mètodes i programari autoritzats pel Ministeri d'Indústria.

#### • **QUI EM OBLIGA?**

El Reial Decret pel qual s'aprova el Procediment bàsic per a la Certificació Energètica dels Edificis que s'emmarca dins de la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre de 2002, relativa a l'eficiència energètica de els edificis, que estableix l'obligació de posar el certificat d'eficiència energètica a disposició dels compradors o arrendataris per als contractes de compravenda o arrendament total o parcial dels edificis a partir l'1 de juny de 2013.

#### • **ES POT VENDRE O LLOGAR L'HABITATGE I DESPRÉS FER LA CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA?**

No. El certificat ha d'estar inclòs en l'informació que el venedor o arrendador ha de lliurar al comprador o inquilí, de manera que aquest document ha d'estar disponible abans de formalitzar l'operació.

#### • **ES POT OFERIR O PUBLICAR L'HABITATGE DE LLOGUER O COMPRA SENSE COMPTAR AMB LA CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA?**

No. L'etiqueta energètica ha d'acompanyar la informació del pis, local, etc. L'article 12.2 deixa clar que l'etiqueta energètica ha d'acompanyar qualsevol activitat comercial que es realitzi per vendre o llogar l'immoble.

#### • **ÉS OBLIGATORI PER A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICIS?**

No, hi ha les següents excepcions:

- Edificis i monuments protegits oficialment per ser part d'un entorn declarat d'aquesta manera, o per raó del seu particular valor arquitectònic o històric, quan el compliment d'aquestes exigències pugui alterar de manera inacceptable el seu caràcter o aspecte.
  - Edificis o unitats d'edificis utilitzats com a llocs de culte i per a activitats religioses.
  - Construccions provisionals amb un termini previst d'utilització igual o inferior a dos anys.
  - Edificis industrials, de la defensa i agrícoles, en la part destinada a tallers, processos industrials i agrícoles no residencials.
  - Edificis o unitats d'edificis aïllats amb una superfície útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.
  - Edificis que es comprin per reformes importants \* o per a la seva demolició.
  - Edificis o unitats d'edificis d'habitatges utilitzats o destinats a ser utilitzats bé durant menys de quatre mesos a l'any o bé durant un temps limitat a l'any i amb un consum previst d'energia inferior al 25% del que resultaria de la seva utilització durant tot l'any.
- \* Es consideren reformes importants les que signifiquen una renovació de més del 25% de la superfície de l'envoltant de l'edifici.

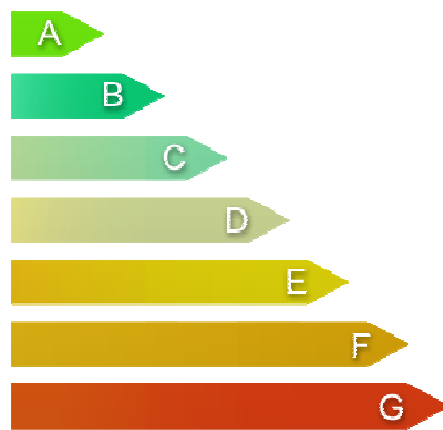
## • QUINES SÓN LES CONSEQÜÈNCIES DE NO COMPLIR AMB EL DEURE OBTENIR EL CERTIFICAT ENERGÈTIC?

L' incompliment d'aquest deure es considera infracció en matèria de defensa dels consumidors i usuaris, així com a infracció en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis i es sancionarà d'acord amb el que disposa Llei General de Defensa dels Consumidors i Usuaris , aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre.

## • COM CONTROLARÀ EL COMPLIMENT D'AQUESTA NORMATIVA?

A través de:

- Inspeccions: l'Administració autonòmica competent realitzarà la tasca inspectora, per vetllar pel seu compliment i detectar casos de falsejament o frau.
- Sancions: el venedor / arrendador podrà ser multat per infracció als Drets dels Consumidors.
- Reclamacions: el comprador / inquilí podrà reclamar al venedor / arrendador per no haver complert el deure d'informació al Consumidor.



## Preu del certificat energètic.

Els preus no tenen l' IVA inclòs, ni les taxes col·legials. Mai li demanarem res més addicional. Informeu-vos dels descomptes per a edificis complets, edificis especials o centres comercials, contacti amb nosaltres a: [arq.tec@coac.net](mailto:arq.tec@coac.net)

### • Pisos:

Menors de 120m<sup>2</sup> -> 299 €

Majors de 120m<sup>2</sup> -> 349 €

### • Habitatges Unifamiliars (Xalets)

Menors de 150m<sup>2</sup> -> 349 €

Majors de 150m<sup>2</sup> -> 399 €

### • Locals comercials

Menors de 400m<sup>2</sup> -> 349 €

Majors de 400m<sup>2</sup> -> 399 €

El preu inclou tots els costos (mobilitat del certificador, treball de redacció del document, impostos, impressió i lliurament del certificat). Per què tenen aquest preu? Quin és el cost de la certificació energètica? L'expliquem breument el procés de certificació.

- 1. Visita "in situ" de l'immoble.** En aquesta visita el tècnic recull totes les dades de les instal·lacions de calefacció, refrigeració, aigua calenta, il·luminació ... i també dels materials constructius, detalls, sistemes de tancament exterior, etc. A més, el professional ha de mesurar totes les estances de l'habitatge o local per al posterior aixecament del plànol de l'immoble. D'altra banda, nosaltres prescrivim als nostres tècnics recopilar factures de llum i combustible per a una qualificació energètica més precisa.
- 2. Treball d'estudi.** El tècnic realitza la modelització de l'edifici amb el programari i el procediment aprovat pel Ministeri d'Indústria. En primer lloc, s'introdueixen totes les dades abans esmentats en el programa i s'obté la qualificació i l'etiqueta energètica. Seguidament, es redacten unes propostes de millora, per les quals, si el propietari de l'immoble decideix realitzar-les, se li indicarà el canvi en l'escala de qualificació i l'estalvi energètic que suposaria (les propostes de millora no obliguen a fer cap reforma). Amb tot això es redacta el certificat energètic.
- 3. Lliurament del certificat al client i aclariment de les possibles dubtes, resultats i propostes de millora per estalviar en el consum energètic.** A més, el tècnic guiarà al propietari en els passos de com registrar el seu certificat en l'òrgan competent de la comunitat autònoma (no és possible que el tècnic faci el registre per vostè, ha de fer-ho el propietari de l'immoble). En aquest òrgan oficial se li revisarà el certificat, li confirmaran que tot és correcte i que inclou tota la documentació necessària. Finalment, vostè rebrà la seva etiqueta energètica oficial i podrà mostrar-la a les persones interessades o lliurar-la a la seva immobiliària.

Com apreciar el lector, el certificat ha de ser realitzat per un professional especialista i amb experiència en aquest procés, ja que la valoració de la presa de dades i la posterior modelització informàtica de l'immoble requereix de coneixements específics en aquest camp.

Desconfiï dels tècnics que ofereixen els seus serveis a uns preus molt baixos, ja que possiblement el seu certificat no serà oficialment reconegut i no podrà obtenir l'etiqueta energètica.

## CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

Consiga controlar el consumo energético y ayudar a la sostenibilidad con el cumplimiento de un nuevo requisito legal

---



- ¿QUÉ ES EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA?

Es el documento que resulta del proceso de certificación energética de un inmueble. Este proceso estudia las condiciones constructivas de una vivienda y sus instalaciones, para otorgarle una calificación energética en función de su consumo en energía.

- ¿QUÉ ES LA ETIQUETA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA?

La información de este certificado se resume en una etiqueta energética. Es similar a la que estamos acostumbrados a ver en los electrodomésticos. Con un código de color clasifica los inmuebles según una escala que va de la categoría más alta, la “A” (menor consumo), a la más baja, la “G” (mayor consumo).

- ¿PARA QUÉ SIRVE?

El certificado de eficiencia energética sirve de información para futuros inquilinos y compradores. Informa sobre comportamiento energético de un inmueble, es decir el consumo en energía que se refleja en las facturas de luz, agua y gas. Además incorpora un número suficiente de medidas, recomendadas por el técnico competente, para que el inmueble consuma menos y se reduzcan los importes de las facturas.

- ¿CUÁNDO SERÁ OBLIGATORIO?

Según el Proyecto de Real Decreto para la Certificación Energética de Edificios Existentes a partir del 1 de Junio del 2003 el Certificado de Eficiencia Energética será exigible en todos los contratos de compraventa o de alquiler.

- ¿QUÉ INMUEBLES NECESITAN SER CERTIFICADOS?

Todos aquellos inmuebles que se pongan en venta o alquiler que no dispongan ya de su certificado energético en vigor. RECUERDA: Desde 2007 ya es obligatorio el certificado energético para edificios de nueva construcción, así que estos ya cuentan con su calificación energética.

- ¿DÓNDE DEBO ENSEÑAR EL CERTIFICADO?

La etiqueta de eficiencia energética debe incorporarse a toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o publicidad del inmueble. En caso de venta, el vendedor deberá entregar al comprador en la notaría un original del certificado. En caso de alquiler, deberá adjuntar una fotocopia al contrato de arrendamiento.

¿QUÉ VALIDEZ TIENE?

El certificado de eficiencia energética y su correspondiente etiqueta de eficiencia energética tienen una validez de 10 años. Es responsabilidad del propietario renovar el certificado y, por tanto la etiqueta, transcurridos los 10 años.

- ¿CUÁNTO CUESTA?

No existen tarifas oficiales, al final de este escrito encontrara unos baremos para los casos más habituales.

- ¿QUIÉN TIENE LA OBLIGACIÓN DE CONTRATAR LA REALIZACIÓN DEL CERTIFICADO?

El propietario del inmueble será el responsable de encargar y conservar el certificado de eficiencia energética.

- ¿QUIÉN PUEDE REALIZAR ESTE CERTIFICADO?

El certificado de eficiencia energética puede ser suscrito por un técnico competente que esté en posesión de la titulación académica y profesional habilitante para la realización de proyectos de edificación o de sus instalaciones térmicas, o de la certificación energética. Estas titulaciones son las de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero e ingeniero técnico.

- ¿CÓMO SE REALIZA LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA?

El técnico competente visitará el inmueble donde tomará los datos y medidas de las estancias y superficies. Recopilará información acerca de datos registrales del inmueble y de materiales y sistemas constructivos del mismo. Por último elaborará el certificado reuniendo todos los datos y calculando la eficiencia energética mediante métodos y software autorizados por el ministerio de industria.

- ¿QUIÉN ME OBLIGA?

El Real Decreto por el que se aprueba el Procedimiento Básico para la Certificación Energética de los Edificios que se enmarca dentro de 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, que establece la obligación de poner el certificado de eficiencia energética a disposición de los compradores o arrendatarios para los contratos de compraventa o arrendamiento total o parcial de los edificios a partir del 1 de Junio de 2013.

- ¿SE PUEDE VENDER O ALQUILAR LA VIVIENDA Y DESPUÉS REALIZAR LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA?

No. El certificado debe estar incluido en la información que el vendedor o arrendador debe facilitar al comprador o inquilino, por lo que este documento debe estar disponible antes de formalizar la operación.

- ¿SE PUEDE OFRECER O PUBLICITAR LA VIVIENDA EN ALQUILER O COMPRA SIN CONTAR CON LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA?

No. La etiqueta energética debe acompañar a la información del piso, local, etc. El artículo 12.2 deja claro que la etiqueta energética debe acompañar a cualquier actividad comercial que se realice para vender o alquilar el inmueble.

- ¿ES OBLIGATORIO PARA TODOS LOS TIPOS DE EDIFICIOS?

No, existen las siguientes excepciones:

- Edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado de esta forma, o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
- Edificios o unidades de edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas.
- Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
- Edificios industriales, de la defensa y agrícolas, en la parte destinada a talleres, procesos industriales y agrícolas no residenciales.
- Edificios o unidades de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.



- Edificios que se compren para reformas importantes\* o para su demolición.
- Edificios o unidades de edificios de viviendas utilizados o destinados a ser utilizados bien durante menos de cuatro 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 de su utilización durante todo el año.

\*se consideran reformas importantes las que signifiquen una renovación de más del 25 % de la superficie de la envolvente del edificio

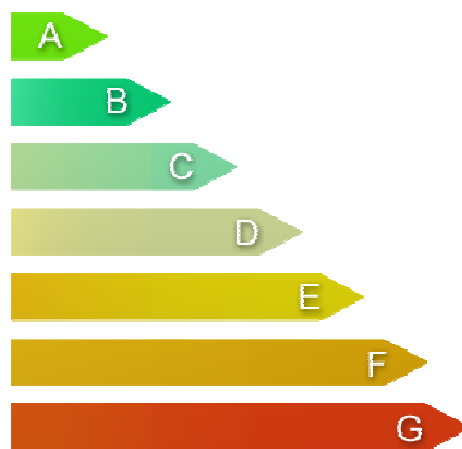
- ¿CUÁLES SON LAS CONSECUENCIAS DE NO CUMPLIR CON EL DEBER DE OBTENER EL CERTIFICADO ENERGÉTICO?

El incumplimiento de este deber se considerará infracción en materia de defensa de los consumidores y usuarios, así como infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

- ¿CÓMO SE CONTROLARÁ EL CUMPLIMIENTO DE ESTA NORMATIVA?

A través de:

- **Inspecciones:** la Administración autonómica competente realizará la labor inspectora, para velar por su cumplimiento y detectar casos de falseamiento o fraude.
- **Sanciones:** el vendedor/arrendador podrá ser multado por infracción a los Derechos de los Consumidores.
- **Reclamaciones:** el comprador/inquilino podrá reclamar al vendedor/arrendador por no haber cumplido el deber de información al Consumidor.



## **Precio del certificado energético.**

Los precios no tienen el IVA incluido, ni las tasas colegiales. Nunca le pediremos nada más adicional. Infórmese de los descuentos para edificios completos, edificios especiales o centros comerciales, contáctenos en: [arg.tec@coac.net](mailto:arg.tec@coac.net)

- **Pisos:**

Menores de 120m<sup>2</sup> —>299€

Mayores de 120m<sup>2</sup> —>349€

- **Viviendas Unifamiliares (Chalets)**

Menores de 150m<sup>2</sup> —>349€

Mayores de 150m<sup>2</sup> —>399€

- **Locales comerciales**

Menores de 400m<sup>2</sup> —>349€

Mayores de 400m<sup>2</sup> —>399€

**El precio incluye todos los costes** (movilidad del certificador, trabajo de redacción del documento, impresión y entrega del certificado).

### **¿Por qué tienen este precio?**

¿Cuál es el coste de la certificación energética? Te explicamos brevemente el proceso de certificación.

1. **Visita “in situ” del inmueble.** En esta visita el técnico recoge todos los datos de las instalaciones de calefacción, refrigeración, agua caliente, iluminación... y también de los materiales constructivos, detalles, sistemas de cerramiento exterior, etc. Además, el profesional debe medir todas las estancias de la vivienda o local para el posterior levantamiento del plano del inmueble. Por otra parte, nosotros prescribimos a nuestros técnicos recopilar facturas de luz y combustible para una calificación energética más precisa.
2. **Trabajo de estudio.** El técnico realiza la modelización del edificio con el software y el procedimiento aprobado por el ministerio de industria. En primer lugar, se introducen todos los datos antes mencionados en el programa y se obtiene la calificación y la etiqueta energética. Seguidamente, se redactan unas propuestas de mejora, por las cuales, si el propietario del inmueble decide realizarlas, se le indicará el cambio en la escala de calificación y el ahorro energético que supondría (las propuestas de mejora no obligan a realizar ninguna reforma). Con todo esto se redacta el certificado energético.

3. **Entrega del certificado** al cliente y aclaración de las posibles dudas, resultados y propuestas de mejora para ahorrar en el consumo energético. Además, el técnico guiará al propietario en los pasos de cómo **registrar su certificado** en el órgano competente de la comunidad autónoma (no es posible que el técnico haga el registro por usted, debe de hacerlo el propietario del inmueble). **En este órgano oficial se le revisará el certificado, le confirmarán que todo es correcto y que incluye toda la documentación necesaria.** Finalmente, ahí recibirá usted su etiqueta energética oficial y podrá mostrarla a las personas interesadas o entregarla a su inmobiliaria.

Como apreciará el lector, el certificado debe de ser realizado por un profesional especialista y con experiencia en este proceso, puesto que la valoración de la toma de datos y la posterior modelización informática del inmueble requiere de conocimientos específicos en este campo. **Desconfíe de los técnicos** que ofrecen sus servicios a unos **precios muy bajos**, puesto que posiblemente su certificado no será oficialmente reconocido y no podrá obtener la etiqueta energética.