

I. DISPOSICIÓN XERAIS

MINISTERIO DA PRESIDENCIA

3904 *Real decreto 235/2013, do 5 de abril, polo que se aproba o procedemento básico para a certificación da eficiencia enerxética dos edificios.*

As exixencias relativas á certificación enerxética de edificios establecidas na Directiva 2002/91/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 16 de decembro de 2002, traspuxéronse no Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro, mediante o cal se aprobou un procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética de edificios de nova construción, e quedou pendente de regulación, mediante outra disposición complementaria, a certificación enerxética dos edificios existentes.

Con posterioridade, a Directiva 2002/91/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 16 de decembro de 2002, foi modificada mediante a Directiva 2010/31/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 19 de maio de 2010, relativa á eficiencia enerxética dos edificios, circunstancia que fai necesario traspasar de novo ao ordenamento xurídico español as modificacións que introduce con respecto á directiva modificada.

Aínda que esta transposición se podería realizar mediante unha nova disposición que modificase o Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro, e que á vez completase a transposición tendo en conta os edificios existentes, parece pertinente que, por economía administrativa, se realice mediante unha única disposición que, refundindo o válido da norma de 2007, a derogue e complete, incorporando as novidades que recolle a nova directiva, e amplíe o seu ámbito a todos os edificios, incluídos os existentes.

En consecuencia, mediante este real decreto trasponse parcialmente a Directiva 2010/31/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 19 de maio de 2010, no relativo á certificación de eficiencia enerxética de edificios, refundindo o Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro, coa incorporación do procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética de edificios existentes, tendo en consideración, ademais, a experiencia da súa aplicación nos últimos cinco anos.

O real decreto establece a obriga de pór á disposición dos compradores ou usuarios dos edificios un certificado de eficiencia enerxética que deberá incluír información obxectiva sobre a eficiencia enerxética dun edificio e valores de referencia tales como requisitos mínimos de eficiencia enerxética, co fin de que os propietarios ou arrendatarios do edificio ou dunha unidade deste poidan comparar e avaliar a súa eficiencia enerxética. Os requisitos mínimos de eficiencia enerxética dos edificios ou unidades del non se inclúen neste real decreto, xa que se establecen no Código técnico da edificación. Desta forma, valorando e comparando a eficiencia enerxética dos edificios, favorecerase a promoción de edificios de alta eficiencia enerxética e os investimentos en aforro de enerxía. Ademais, este real decreto contribúe a informar das emisións de CO₂ polo uso da enerxía proveniente de fontes emisoras no sector residencial, o que facilitará a adopción de medidas para reducir as emisións e mellorar a cualificación enerxética dos edificios.

Establécese o procedemento básico que debe cumprir a metodoloxía de cálculo da cualificación de eficiencia enerxética, considerando aqueles factores que máis incidencia teñen no seu consumo enerxético, así como as condicións técnicas e administrativas para as certificacións de eficiencia enerxética dos edificios.

Unha disposición adicional establece que as certificacións de edificios pertencentes e ocupados polas administracións públicas poderán ser realizadas por técnicos competentes dos seus propios servizos técnicos. Mediante outra disposición adicional anúnciase a obriga requirida pola citada Directiva 2010/31/UE, consistente en que, a partir do 31 de decembro de 2020, os edificios que se constrúan sexan de consumo de enerxía case nulo, nos termos que regulamentariamente se fixen no seu momento a través do Código técnico da edificación, prazo que no caso dos edificios públicos se

adianta dous anos. Unha última disposición adicional mantén a vixencia da Comisión asesora para a certificación enerxética de edificios creada polo Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro.

Mediante varias disposicións transitorias establécense os prazos para a adaptación do procedemento básico aos edificios existentes, para a obtención do certificado e a obriga de exhibir a etiqueta de eficiencia enerxética en edificios que presten servizos públicos, e para a obriga de realizar, por parte dos órganos competentes das comunidades autónomas, un inventario estatístico das actuacións relacionadas cos certificados rexistrados por elas, como mecanismo de vital importancia para a planificación das actuacións de mellora da eficiencia enerxética do parque existente de edificios e o seguimento do cumprimento da norma.

Tamén se regula a utilización do distintivo común en todo o territorio nacional denominado etiqueta de eficiencia enerxética, garantindo en todo caso as especificidades que sexan precisas nas distintas comunidades autónomas. No caso dos edificios que presten servizos públicos a un número importante de persoas e que, por conseguinte, sexan frecuentados habitualmente por elas, será obrigatoria a exhibición deste distintivo de forma destacada.

Por outra parte, encoméndase á Comisión asesora para a certificación enerxética de edificios velar polo mantemento e actualización do procedemento básico de certificación de eficiencia enerxética de edificios.

Por último, concrétase un réxime sancionador con infraccións e sancións, de acordo co previsto na lexislación vixente en materia de protección dos consumidores e usuarios, e en materia de certificación da eficiencia enerxética dos edificios.

O fundamento legal da regulación da certificación de eficiencia enerxética dos edificios encóntrase, por un lado, no Real decreto legislativo 1/2007, do 16 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei xeral para a defensa dos consumidores e usuarios e outras leis complementarias, así como por outro, e en particular para os edificios existentes, no artigo 83.3 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable, en que se establece que os certificados de eficiencia enerxética para estes edificios se obterán de acordo co procedemento básico que se estableza regulamentariamente, para seren postos á disposición dos compradores ou usuarios deses edificios cando se vendan ou arrenden. Da mesma maneira, na disposición derradeira quincuaxésimo primeira desta mesma lei autorízase o Goberno para a aprobación, no prazo de seis meses, do procedemento básico de certificación enerxética en edificios existentes establecida no artigo 83, e determínase que no dito desenvolvemento regulamentario se incorporen, como mínimo, os supostos de excepción e os sistemas de certificación previstos nos artigos 4 e 7, respectivamente, da Directiva 2002/91/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 16 de decembro de 2002, relativa á eficiencia enerxética dos edificios.

Este real decreto dítase en exercicio das competencias que corresponden ao Estado sobre bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, sobre protección do ambiente e sobre bases do réxime mineiro e enerxético.

Esta disposición xeral foi sometida ao procedemento de información en materia de normas e regulamentacións técnicas e de regulamentos relativos aos servizos da sociedade da información, previsto na Directiva 98/34/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 22 de xuño, modificada pola Directiva 98/48/CE do 20 de xullo, así como no Real decreto 1337/1999, do 31 de xullo, que incorpora estas directivas ao ordenamento xurídico español.

Así mesmo, en cumprimento do previsto na Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno, o proxecto de real decreto foi sometido ao preceptivo trámite de audiencia mediante a publicación dun anuncio da Secretaría de Estado de Enerxía no «Boletín Oficial del Estado», e posto á disposición dos sectores afectados na sede electrónica do Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo.

Na súa virtude, por proposta do ministro de Industria, Enerxía e Turismo e da ministra de Fomento, coa aprobación previa do ministro de Facenda e Administracións Públicas,

de acordo co Consello de Estado e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 5 de abril de 2013,

DISPOÑO:

Artigo único. *Aprobación do procedemento básico para a certificación da eficiencia enerxética dos edificios.*

1. Apróbase o procedemento básico para a certificación da eficiencia enerxética dos edificios, cuxo texto se insire a continuación.

2. Cando se constrúan, vendan ou aluguen edificios ou unidades deles, o certificado de eficiencia enerxética ou unha copia deste deberase mostrar ao comprador ou novo arrendatario potencial e entregarse ao comprador ou novo arrendatario nos termos que se establecen no procedemento básico.

Disposición adicional primeira. *Certificacións de edificios pertencentes e ocupados polas administracións públicas.*

Para os edificios pertencentes e ocupados polas administracións públicas enumeradas no artigo 2 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, os certificados, controis externos e a inspección, a que se refiren os artigos 7, 8, 9 e 10 do procedemento básico aprobado polo presente real decreto, poderán ser realizados por técnicos competentes de calquera dos servizos desas administracións públicas.

Disposición adicional segunda. *Edificios de consumo de enerxía case nulo.*

1. Todos os edificios novos que se constrúan a partir do 31 de decembro de 2020 serán edificios de consumo de enerxía case nulo. Os requisitos mínimos que deberán satisfacer eses edificios serán os que no seu momento se determinen no Código técnico da edificación.

2. Todos os edificios novos cuxa construción se inicie a partir do 31 de decembro de 2018 que vaian estar ocupados e sexan de titularidade pública serán edificios de consumo de enerxía case nulo.

Disposición adicional terceira. *Comisión asesora para a certificación enerxética de edificios.*

A Comisión asesora para a certificación de eficiencia enerxética de edificios, creada polo artigo 14 do procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética de edificios de nova construción, aprobado polo Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro, polo que se aproba o procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética de edificios de nova construción, continuará existindo, e o obxecto, funcións, composición e organización quedan regulados nos artigos 15, 16 e 17 do procedemento básico que se aproba mediante o presente real decreto.

Disposición adicional cuarta. *Outros técnicos habilitados.*

Mediante orde conxunta dos titulares dos ministerios de Industria, Enerxía e Turismo e de Fomento, determinaranse as cualificacións profesionais requiridas para subscribir os certificados de eficiencia enerxética, así como os medios de acreditación. Para estes efectos, terase en conta a titulación, a formación, a experiencia e a complexidade do proceso de certificación.

Disposición transitoria primeira. *Adaptación ao procedemento.*

Como complemento dos procedementos e programas xa aprobados como documentos recoñecidos para a cualificación de eficiencia enerxética de edificios de nova construción, con anterioridade ao 1 de xuño de 2013, o Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo, a través do Instituto para a Diversificación e Aforro da Enerxía (IDAE), porá á disposición do público os programas informáticos de cualificación de eficiencia enerxética para edificios existentes, que serán de aplicación en todo o territorio nacional e que terán a consideración de documento recoñecido e, por outra parte, procederase a desenvolver un plan de formación e información aos sectores afectados pola certificación de eficiencia enerxética dos edificios existentes. A presentación ou posta á disposición dos compradores ou arrendatarios do certificado de eficiencia enerxética da totalidade ou parte dun edificio, segundo corresponda, será exixible para os contratos de compravenda ou arrendamento celebrados a partir da dita data.

Disposición transitoria segunda. *Obtención do certificado e obriga de exhibir a etiqueta de eficiencia enerxética en edificios de pública concorrencia.*

1. Os edificios ou unidades de edificios existentes ocupados por unha autoridade pública a que se refire o artigo 2.1.d) do procedemento básico aprobado por este real decreto deberán obter un certificado de eficiencia enerxética e terán a obriga de exhibir a súa etiqueta de eficiencia enerxética a partir da data establecida na disposición transitoria primeira cando a súa superficie útil total sexa superior a 500 m², e desde o 9 de xullo de 2015, cando a súa superficie útil total sexa superior a 250 m², e desde o 31 de decembro de 2015, cando a súa superficie útil total sexa superior a 250 m² e estea en réxime de arrendamento.

2. Os edificios ou unidades de edificios a que se refire o artigo 13, número 1, do procedemento básico, terán a obriga de exhibir a súa etiqueta de eficiencia enerxética a partir da data prevista na disposición transitoria primeira.

Disposición transitoria terceira. *Rexistro dos certificados de eficiencia enerxética.*

1. No momento de entrada en vigor deste real decreto, o órgano competente de cada comunidade autónoma en materia de certificación enerxética de edificios habilitará o rexistro de certificacións no seu ámbito territorial ao cal se refire o número 6 do artigo 5, co fin de dar cumprimento ás exixencias de información que establece a Directiva 2010/31/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 19 de maio de 2010, relativa á eficiencia enerxética dos edificios.

O rexistro permitirá realizar os labores de inspección e control técnico e administrativo recollidos nos artigos 9 e 10 do procedemento básico. Así mesmo, porá á disposición do público rexistros actualizados periodicamente de técnicos competentes ou de empresas que ofrezan os servizos de expertos deste tipo e servirá de acceso á información sobre os certificados aos cidadáns.

No tratamento e publicidade dos datos de carácter persoal dos expertos persoas físicas deberanse observar as previsións da Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal, e do seu regulamento de desenvolvemento aprobado polo Real decreto 1720/2007, do 21 de decembro.

2. Nun prazo de tres meses desde a entrada en vigor deste real decreto, o órgano competente de cada comunidade autónoma:

a) Establecerá un inventario dos certificados rexistrados desde a entrada en vigor do Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro.

b) Informará os ministerios de Industria, Enerxía e Turismo e de Fomento dos aspectos a que se refire a letra a) anterior e, a partir desa data, periodicamente cada seis meses, facilitará unha estatística dos certificados rexistrados e das inspeccións realizadas e dos seus resultados, dentro do seu ámbito territorial.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Queda derogado o Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro, polo que se aproba o procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética de edificios de nova construción.

2. Así mesmo, quedan derogadas cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao establecido no presente real decreto.

Disposición derradeira primeira. *Incorporación de dereito da Unión Europea.*

Mediante este real decreto incorpórase ao dereito español a regulación da certificación de eficiencia enerxética de edificios prevista na Directiva 2010/31/UE do Parlamento Europeo e do Consello, do 19 de maio de 2010, relativa á eficiencia enerxética dos edificios.

Disposición derradeira segunda. *Título competencial.*

Este real decreto ten carácter básico e dítase ao abeiro da competencia que as regras 13.^a, 23.^a e 25.^a do artigo 149.1 da Constitución española atribúen ao Estado en materia de bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, protección do ambiente e bases do réxime mineiro e enerxético.

Disposición derradeira terceira. *Desenvolvemento e aplicación.*

Os ministros de Industria, Enerxía e Turismo e de Fomento ditarán conxunta ou separadamente, no ámbito das súas respectivas competencias, as disposicións que exixan o desenvolvemento e a aplicación deste real decreto.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

O presente real decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 5 de abril de 2013.

JUAN CARLOS R.

A vicepresidenta do Goberno e ministra da Presidencia,
SORAYA SÁENZ DE SANTAMARÍA ANTÓN

PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA A CERTIFICACIÓN DA EFICIENCIA ENERXÉTICA DOS EDIFICIOS

Índice

- Capítulo I. Disposicións xerais.
 - Artigo 1. Obxecto, finalidade e definicións.
 - Artigo 2. Ámbito de aplicación.
 - Artigo 3. Documentos recoñecidos.

- Capítulo II. Condicións técnicas e administrativas.
 - Artigo 4. Cualificación da eficiencia enerxética dun edificio.
 - Artigo 5. Certificación da eficiencia enerxética dun edificio.
 - Artigo 6. Contido do certificado de eficiencia enerxética.
 - Artigo 7. Certificación da eficiencia enerxética dun edificio de nova construción ou rehabilitado.
 - Artigo 8. Certificación de eficiencia enerxética dun edificio existente.
 - Artigo 9. Control dos certificados de eficiencia enerxética.
 - Artigo 10. Inspección.
 - Artigo 11. Validez, renovación e actualización do certificado de eficiencia enerxética.

- Capítulo III. Etiqueta de eficiencia enerxética.
 - Artigo 12. Etiqueta de eficiencia enerxética.
 - Artigo 13. Obriga de exhibir a etiqueta de eficiencia enerxética en edificios.
 - Artigo 14. Información sobre o certificado de eficiencia enerxética.

- Capítulo IV. Comisión asesora para a certificación de eficiencia enerxética.
 - Artigo 15. Obxecto e funcións.
 - Artigo 16. Composición.
 - Artigo 17. Organización.

- Capítulo V. Réxime sancionador.
 - Artigo 18. Infraccións e sancións.

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto, finalidade e definicións.*

1. Constitúe o obxecto deste procedemento básico o establecemento das condicións técnicas e administrativas para realizar as certificacións de eficiencia enerxética dos edificios e a metodoloxía de cálculo da súa cualificación de eficiencia enerxética, considerando aqueles factores que máis incidencia teñen no consumo de enerxía dos edificios, así como a aprobación da etiqueta de eficiencia enerxética como distintivo común en todo o territorio nacional.

2. A finalidade da aprobación do dito procedemento básico é a promoción da eficiencia enerxética, mediante a información obxectiva que obrigatoriamente se deberá proporcionar aos compradores e usuarios en relación coas características enerxéticas dos edificios, materializada en forma dun certificado de eficiencia enerxética que permita valorar e comparar as súas prestacións.

3. Para efectos do presente procedemento básico establécense as seguintes definicións:

a) *Cualificación da eficiencia enerxética dun edificio ou parte del:* expresión da eficiencia enerxética dun edificio ou parte del que se determina de acordo coa metodoloxía

de cálculo establecida no documento recoñecido correspondente ao procedemento básico e se expresa con indicadores enerxéticos mediante a etiqueta de eficiencia enerxética.

b) *Certificación de eficiencia enerxética de proxecto*: proceso polo cal se verifica a conformidade da cualificación de eficiencia enerxética obtida polo proxecto de execución e que conduce á expedición do certificado de eficiencia enerxética do proxecto.

c) *Certificación de eficiencia enerxética do edificio rematado ou de parte del*: proceso polo que se verifica a conformidade da cualificación de eficiencia enerxética obtida polo proxecto de execución coa do edificio rematado ou parte del, e que conduce á expedición do certificado de eficiencia enerxética do edificio rematado.

d) *Certificación de eficiencia enerxética de edificio existente ou de parte del*: proceso polo que se verifica a conformidade da cualificación de eficiencia enerxética obtida cos datos calculados ou medidos do edificio existente ou de parte del, e que conduce á expedición do certificado de eficiencia enerxética do edificio existente.

e) *Certificado de eficiencia enerxética do proxecto*: documentación suscrita polo proxectista como resultado do proceso de certificación, que contén información sobre as características enerxéticas e a cualificación de eficiencia enerxética do proxecto de execución.

f) *Certificado de eficiencia enerxética do edificio rematado*: documentación suscrita pola dirección facultativa do edificio mediante a cal se verifica a conformidade das características enerxéticas e a cualificación de eficiencia enerxética obtida polo proxecto de execución coa do edificio rematado.

g) *Certificado de eficiencia enerxética de edificio existente*: documentación suscrita polo técnico competente que contén información sobre as características enerxéticas e a cualificación de eficiencia enerxética dun edificio existente ou parte del.

h) *Edificio*: unha construción teitada con paredes en que se emprega enerxía para acondicionar o ambiente interior; pódese referir a un edificio no seu conxunto ou a partes del que que fosen deseñadas ou modificadas para seren utilizadas por separado.

i) *Eficiencia enerxética dun edificio*: consumo de enerxía, calculado ou medido, que se considera necesario para satisfacer a demanda enerxética do edificio nunhas condicións normais de funcionamento e ocupación, que incluírá, entre outras cosas, a enerxía consumida en calefacción, a refrixeración, a ventilación, a produción de auga quente sanitaria e a iluminación.

j) *Elemento dun edificio*: instalación técnica do edificio ou elemento da envolvente do edificio.

k) *Enerxía primaria*: enerxía procedente de fontes renovables e non renovables que non sufriu ningún proceso de conversión ou transformación.

l) *Enerxía procedente de fontes renovables*: enerxía procedente de fontes renovables non fósiles, é dicir, enerxía eólica, solar, aerotérmica, xeotérmica, hidrotérmica e oceánica, hidráulica, biomasa, gases de vertedoiro, gases de plantas de depuración e biogás.

m) *Etiqueta de eficiencia enerxética*: distintivo que sinala o nivel de cualificación de eficiencia enerxética obtida polo edificio ou unidade do edificio.

n) *Envolvente do edificio*: elementos integrados que separan o seu interior do contorno exterior.

o) *Instalación técnica do edificio*: equipamentos técnicos destinados a calefacción, refrixeración, ventilación, produción de auga quente sanitaria ou iluminación dun edificio ou dunha unidade deste, ou a unha combinación destas funcións, así como as instalacións de control e xestión.

p) *Técnico competente*: técnico que estea en posesión de calquera das titulacións académicas e profesionais habilitantes para a redacción de proxectos ou dirección de obras e dirección de execución de obras de edificación, ou para a realización de proxectos das súas instalacións térmicas, segundo o establecido na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, ou para a suscripción de certificados de eficiencia enerxética, ou acredítase a cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia enerxética segundo o que se estableza mediante a orde prevista na disposición adicional cuarta.

q) *Técnico axudante do proceso de certificación enerxética de edificios*: técnico que estea en posesión dun título de formación profesional, entre cuxas competencias se encontran a colaboración como axudante do técnico competente no proceso de certificación enerxética de edificios.

r) *Parte dun edificio*: unidade, planta, vivenda ou apartamento nun edificio ou locais destinados a uso independente ou de titularidade xurídica diferente, deseñados ou modificados para a súa utilización independente.

Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este procedemento básico será de aplicación a:

- a) Edificios de nova construción.
- b) Edificios ou partes de edificios existentes que se vendan ou aluguen a un novo arrendatario, sempre que non dispoñan dun certificado en vigor.
- c) Edificios ou partes de edificios nos cales unha autoridade pública ocupe unha superficie útil total superior a 250 m² e que sexan frecuentados habitualmente polo público.

2. Exclúense do ámbito de aplicación:

- a) Edificios e monumentos protexidos oficialmente por seren parte dun contorno declarado ou en razón do seu particular valor arquitectónico ou histórico.
- b) Edificios ou partes de edificios utilizados exclusivamente como lugares de culto e para actividades relixiosas.
- c) Construcións provisionais cun prazo previsto de utilización igual ou inferior a dous anos.
- d) Edificios industriais, da defensa e agrícolas ou partes deles, na parte destinada a talleres, procesos industriais, da defensa e agrícolas non residenciais.
- e) Edificios ou partes de edificios illados cunha superficie útil total inferior a 50 m².
- f) Edificios que se compren para reformas importantes ou demolición.
- g) Edificios ou partes de edificios existentes de vivendas, cuxo uso sexa inferior a catro meses ao ano, ou ben durante un tempo limitado ao ano e cun consumo previsto de enerxía inferior ao 25 por cento do que resultaría da súa utilización durante todo o ano, sempre que así conste mediante declaración responsable do propietario da vivenda.

Artigo 3. *Documentos recoñecidos.*

1. Co fin de facilitar o cumprimento deste procedemento básico créanse os denominados documentos recoñecidos para a certificación de eficiencia enerxética, que se definen como documentos técnicos, sen carácter regulamentario, que contén co recoñecemento conxunto do Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo e do Ministerio de Fomento.

2. Os documentos recoñecidos poderán ter o contido seguinte:

- a) Programas informáticos de cualificación de eficiencia enerxética.
- b) Especificacións e guías técnicas ou comentarios sobre a aplicación técnico-administrativa da certificación de eficiencia enerxética.
- c) Calquera outro documento que facilite a aplicación da certificación de eficiencia enerxética, excluídos os que se refiran á utilización dun produto ou sistema particular ou baixo patente.

3. Créase no Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo e adscrito á Secretaría de Estado de Enerxía, o Rexistro xeral de documentos recoñecidos para a certificación de eficiencia enerxética, que terá carácter público e informativo. Os documentos recoñecidos con base no Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro, quedan incorporados automaticamente ao rexistro que se crea.

CAPÍTULO II

Condicions técnicas e administrativas*Artigo 4. Cualificación da eficiencia enerxética dun edificio.*

1. Os procedementos para a cualificación de eficiencia enerxética dun edificio deben ser documentos recoñecidos e estar inscritos no rexistro xeral a que se refire o artigo 3.

2. Cando se utilicen compoñentes, estratexias, equipamentos e/ou sistemas que non estean incluídos nos programas dispoñibles, para a súa consideración na cualificación enerxética farase uso do procedemento establecido no documento informativo de «Aceptación de solucións singulares e capacidades adicionais aos programas de referencia e alternativos de cualificación de eficiencia enerxética de edificios», dispoñible no rexistro xeral a que se fai referencia no artigo

Artigo 5. Certificación da eficiencia enerxética dun edificio.

1. O promotor ou propietario do edificio ou de parte del, xa sexa de nova construción ou existente, será o responsable de encargar a realización da certificación de eficiencia enerxética do edificio, ou da súa parte, nos casos que veña obrigado por este real decreto. Tamén será responsable de conservar a correspondente documentación.

2. Para as unidades dun edificio, como vivendas, ou para os locais destinados a uso independente ou de titularidade xurídica diferente, situados nun mesmo edificio, a certificación de eficiencia enerxética basearase, como mínimo, nunha certificación única de todo o edificio ou alternativamente na dunha ou varias vivendas ou locais representativos do mesmo edificio, coas mesmas características enerxéticas.

Os locais destinados a uso independente que non estean definidos no proxecto do edificio, para seren utilizados posteriormente, débense certificar antes da apertura do local. No caso de que o uso do local teña carácter industrial non será obrigatoria a certificación.

3. A certificación de vivendas unifamiliares poderase basear na avaliación doutro edificio representativo de deseño e tamaño similares e cunha eficiencia enerxética real similar, se o técnico competente que expide o certificado de eficiencia enerxética pode garantir tal correspondencia.

4. O certificado de eficiencia enerxética dará información exclusivamente sobre a eficiencia enerxética do edificio e non suporá en ningún caso a acreditación do cumprimento de ningún outro requisito exixible ao edificio. Este deberá cumprir previamente cos requisitos mínimos de eficiencia enerxética que fixe a normativa vixente no momento da súa construción.

5. Durante o proceso de certificación, o técnico competente realizará as probas e comprobacións necesarias, coa finalidade de establecer a conformidade da información contida no certificado de eficiencia enerxética co edificio ou coa parte del.

6. O certificado de eficiencia enerxética do edificio débese presentar o promotor, ou o propietario, se for o caso, ao órgano competente da comunidade autónoma en materia de certificación enerxética de edificios, para o rexistro destas certificacións no seu ámbito territorial.

7. Os certificados de eficiencia enerxética estarán á disposición das autoridades competentes en materia de eficiencia enerxética ou de edificación que así o exijan por inspección ou calquera outro requirimento, ben incorporados ao libro do edificio, no caso de que a súa existencia sexa preceptiva, ou en poder do propietario do edificio ou da parte del, ou do presidente da comunidade de propietarios.

Artigo 6. Contido do certificado de eficiencia enerxética.

O certificado de eficiencia enerxética do edificio ou da parte del conterá, como mínimo, a seguinte información:

a) Identificación do edificio ou da parte del que se certifica, incluíndo a súa referencia catastral.

- b) Indicación do procedemento recoñecido a que se refire o artigo 4 utilizado para obter a cualificación de eficiencia enerxética.
- c) Indicación da normativa sobre aforro e eficiencia enerxética de aplicación no momento da súa construción.
- d) Descrición das características enerxéticas do edificio: envolvente térmica, instalacións térmicas e de iluminación, condicións normais de funcionamento e ocupación, condicións de confort térmico, lumínico, calidade de aire interior e demais datos utilizados para obter a cualificación de eficiencia enerxética do edificio.
- e) Cualificación de eficiencia enerxética do edificio expresada mediante a etiqueta enerxética.
- f) Para os edificios existentes, documento de recomendacións para a mellora dos niveis óptimos ou rendibles da eficiencia enerxética dun edificio ou dunha parte deste, a menos que non exista ningún potencial razoable para unha mellora desa índole en comparación cos requisitos de eficiencia enerxética vixentes. As recomendacións incluídas no certificado de eficiencia enerxética abordarán:
 - i. As medidas aplicadas no marco de reformas importantes da envolvente e das instalacións técnicas dun edificio, e
 - ii. As medidas relativas a elementos dun edificio, independentemente da realización de reformas importantes da envolvente ou das instalacións técnicas dun edificio.

As recomendacións incluídas no certificado de eficiencia enerxética serán tecnicamente viables e poderán incluír unha estimación dos prazos de recuperación do investimento ou da rendibilidade durante o seu ciclo de vida útil.

Conterá información dirixida ao propietario ou arrendatario sobre onde obter información máis detallada, incluída información sobre a relación custo-eficacia das recomendacións formuladas no certificado. A avaliación desa relación efectuarase sobre a base dunha serie de criterios estándares, tales como a avaliación do aforro enerxético, os prezos subxacentes da enerxía e unha previsión de custos preliminar. Por outro lado, informará das actuacións que se deben emprender para levar á práctica as recomendacións. Así mesmo, poderase facilitar ao propietario ou arrendatario información sobre outros temas conexos, como auditorías enerxéticas ou incentivos de carácter financeiro ou doutro tipo e posibilidade de financiamento. Para isto poderanse aplicar os criterios correspondentes do Regulamento delegado (UE) n.º 244/2012 da Comisión, do 16 de xaneiro de 2012, que permite calcular os niveis óptimos de rendibilidade dos requisitos mínimos de eficiencia enerxética dos edificios e dos seus elementos.

- g) Descrición das probas e comprobacións levadas a cabo, se for o caso, polo técnico competente durante a fase de cualificación enerxética.
- h) Cumprimento dos requisitos ambientais exixidos ás instalacións térmicas.

Artigo 7. *Certificación da eficiencia enerxética dun edificio de nova construción.*

1. A certificación de eficiencia enerxética dun edificio de nova construción ou parte del constará de dúas fases: a certificación de eficiencia enerxética do proxecto e a certificación enerxética do edificio rematado. Ambos os certificados poderán ser subscritos por calquera técnico competente, de acordo co disposto no artigo 1.3.p).

2. O certificado de eficiencia enerxética do proxecto quedará incorporado ao proxecto de execución, e expresará a veracidade da información contida nel e a conformidade entre a cualificación de eficiencia enerxética obtida co proxecto de execución do edificio.

3. O certificado de eficiencia enerxética do edificio rematado expresará que o edificio foi executado de acordo co establecido no proxecto de execución e, en consecuencia, se alcanza a cualificación indicada no certificado de eficiencia enerxética do proxecto. Cando non se alcance tal cualificación, nun sentido ou noutro, modificarase o certificado de eficiencia enerxética inicial do proxecto no sentido que proceda.

Artigo 8. Certificación de eficiencia enerxética dun edificio existente.

O certificado de eficiencia enerxética dun edificio existente será subscrito por un técnico competente de acordo co disposto no artigo 1.3.p), que será elixido libremente pola propiedade do edificio.

No proceso de certificación enerxética o técnico competente poderá contar coa colaboración de técnicos axudantes do proceso de certificación enerxética de edificios, tanto para a toma de datos, o emprego de ferramentas e programas informáticos recoñecidos para a cualificación enerxética, definición de medidas de mellora da eficiencia enerxética, como para xestionar os trámites administrativos e a documentación relacionada cos procesos de inspección e certificación enerxética.

Artigo 9. Control dos certificados de eficiencia enerxética.

1. O órgano competente da comunidade autónoma en materia de certificación enerxética de edificios establecerá e aplicará un sistema de control independente dos certificados de eficiencia enerxética.

2. O control realizarase sobre unha selección ao azar de, polo menos, unha proporción estatisticamente significativa dos certificados de eficiencia enerxética expedidos anualmente e comprenderá, polo menos, as seguintes actuacións ou outras equivalentes:

a) Comprobación da validez dos datos de base do edificio utilizados para expedir o certificado de eficiencia enerxética e os resultados consignados neste.

b) Comprobación completa dos datos de base do edificio utilizados para expedir o certificado de eficiencia enerxética, comprobación completa dos resultados consignados no certificado, incluídas as recomendacións formuladas, e visita *in situ* do edificio, co fin de comprobar a correspondencia entre as especificacións que constan no certificado de eficiencia enerxética e o edificio certificado.

3. A execución do control será realizada polo órgano competente da comunidade autónoma que poderá delegar esta responsabilidade en axentes independentes autorizados para este fin. Os axentes autorizados serán organismos ou entidades de control que cumpran os requisitos técnicos establecidos no Real decreto 410/2010, do 31 de marzo, para o exercicio da súa actividade no campo regulamentario da edificación, así como as entidades de control habilitadas para o campo regulamentario das instalacións térmicas, ou técnicos competentes independentes.

4. Cando a cualificación de eficiencia enerxética resultante deste control externo sexa diferente á obtida inicialmente, como resultado de diferenzas coas especificacións previstas, comunicaránselle ao promotor ou propietario, se for o caso, as razóns que a motivan e un prazo determinado para a súa emenda ou presentación de alegacións en caso de discrepancia, antes de proceder, se for o caso, á modificación da cualificación obtida.

Artigo 10. Inspección.

O órgano competente da comunidade autónoma en materia de certificación enerxética de edificios correspondente disporá cantas inspeccións sexan necesarias co fin de comprobar e vixiar o cumprimento da obriga de certificación de eficiencia enerxética de edificios.

Artigo 11. Validez, renovación e actualización do certificado de eficiencia enerxética.

1. O certificado de eficiencia enerxética terá unha validez máxima de dez anos.

2. O órgano competente da comunidade autónoma en materia de certificación enerxética de edificios correspondente establecerá as condicións específicas para proceder á súa renovación ou actualización.

3. O propietario do edificio será responsable da renovación ou actualización do certificado de eficiencia enerxética conforme as condicións que estableza o órgano competente da comunidade autónoma. O propietario poderá proceder voluntariamente á súa actualización, cando considere que existen variacións en aspectos do edificio que poidan modificar o certificado de eficiencia enerxética.

CAPÍTULO III

Etiqueta de eficiencia enerxética

Artigo 12. *Etiqueta de eficiencia enerxética.*

1. A obtención do certificado de eficiencia enerxética outorgará o dereito de utilización, durante o seu período de validez, da etiqueta de eficiencia enerxética, cuxos contidos se recollen no documento recoñecido correspondente á etiqueta de eficiencia enerxética, dispoñible no rexistro xeral a que se refire o artigo 3.

2. A etiqueta incluírase en toda oferta, promoción e publicidade dirixida á venda ou arrendamento do edificio ou unidade do edificio. Deberá figurar sempre na etiqueta, de forma clara e inequívoca, se se refire ao certificado de eficiencia enerxética do proxecto ou ao do edificio rematado.

3. Prohíbese a exhibición de etiquetas, marcas, símbolos ou inscricións que se refiran á certificación de eficiencia enerxética dun edificio que non cumpran os requisitos previstos neste procedemento básico e que poidan inducir a erro ou confusión.

4. Para os efectos do anteriormente establecido, en ningún caso se autorizará o rexistro da etiqueta como marca.

Artigo 13. *Obriga de exhibir a etiqueta de eficiencia enerxética en edificios.*

1. Todos os edificios ou unidades de edificios de titularidade privada que sexan frecuentados habitualmente polo público, cunha superficie útil total superior a 500 m², exhibirán a etiqueta de eficiencia enerxética de forma obrigatoria, en lugar destacado e ben visible polo público, cando lles sexa exixible a súa obtención.

2. Todos os edificios ou partes deles ocupados polas autoridades públicas e que sexan frecuentados habitualmente polo público, cunha superficie útil total superior a 250 m², exhibirán a etiqueta de eficiencia enerxética de forma obrigatoria, en lugar destacado e ben visible.

3. Para o resto dos casos a exhibición pública da etiqueta de eficiencia enerxética será voluntaria e de acordo co que estableza o órgano competente da comunidade autónoma.

Artigo 14. *Información sobre o certificado de eficiencia enerxética.*

1. Cando un edificio se venda ou alugue, antes da súa construción, o vendedor ou arrendador facilitará a súa cualificación enerxética de proxecto e o certificado do edificio rematado expedirase unha vez construído o edificio.

2. Cando o edificio existente sexa obxecto de contrato de compravenda da totalidade ou parte do edificio, segundo corresponda, o certificado de eficiencia enerxética obtido será posto á disposición do adquirente. Cando o obxecto do contrato sexa o arrendamento da totalidade ou parte do edificio, segundo corresponda, bastará coa simple exhibición e posta á disposición do arrendatario dunha copia do referido certificado.

3. O órgano competente da comunidade autónoma determinará o modo de inclusión do certificado de eficiencia enerxética dos edificios na información que o vendedor debe subministrarse ao comprador, de acordo co establecido sobre transparencia e información aos consumidores no artigo 83 da Lei 2/2011, do 4 de marzo, de economía sustentable.

CAPÍTULO IV

Comisión asesora para a certificación de eficiencia enerxética de edificios

Artigo 15. *Obxecto e funcións.*

1. A Comisión asesora para a certificación de eficiencia enerxética de edificios, creada polo artigo 14 do procedemento básico para a certificación de eficiencia enerxética de edificios de nova construción, aprobado polo Real decreto 47/2007, do 19 de xaneiro, como órgano colexiado de carácter permanente, dependerá organicamente da Secretaría de Estado de Enerxía do Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo.

2. Corresponde a esta Comisión asesorar os ministerios competentes en materias relacionadas coa certificación de eficiencia enerxética dos edificios mediante as seguintes actuacións:

a) Velar polo mantemento e pola actualización do procedemento básico de certificación de eficiencia enerxética de edificios.

b) Analizar os resultados obtidos na aplicación práctica da certificación de eficiencia enerxética dos edificios, propoñendo medidas e criterios para a súa correcta interpretación e aplicación.

c) Recibir as propostas e comentarios que formulen as distintas administracións públicas, axentes do sector e usuarios, e proceder ao seu estudo e consideración.

d) Estudar as actuacións internacionais na materia e, especialmente, as da Unión Europea, propoñendo as correspondentes accións.

e) Establecer os requisitos que deben cumprir os documentos recoñecidos para a súa aprobación, as condicións para a validación dos programas informáticos alternativos e simplificados, e o procedemento que se debe seguir para o seu recoñecemento conxunto polos ministerios de Industria, Enerxía e Turismo e de Fomento.

f) Avaliar e propor á Secretaría de Estado de Enerxía a inclusión no Rexistro xeral de documentos recoñecidos daqueles que cumpran cos requisitos establecidos para a súa aprobación.

Artigo 16. *Composición.*

1. A Comisión asesora estará composta polo presidente, dous vicepresidentes, os vogais e o secretario.

2. Será presidente o titular da Secretaría de Estado de Enerxía, que será substituído en caso de ausencia, vacante ou enfermidade polo vicepresidente primeiro e, en ausencia deste, polo vicepresidente segundo.

3. Será vicepresidente primeiro o titular da Dirección Xeral de Arquitectura, Vivenda e Solo do Ministerio de Fomento, e será vicepresidente segundo un representante do Instituto para a Diversificación e Aforro da Enerxía.

4. Serán vogais da Comisión os representantes designados por cada unha das seguintes entidades.

a) En representación da Administración xeral do Estado:

i. Un representante da Secretaría de Estado de Enerxía do Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo.

ii. Un representante da Dirección Xeral de Política Enerxética e Minas, do Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo.

iii. Dous representantes da Dirección Xeral de Arquitectura, Vivenda e Solo, do Ministerio de Fomento.

iv. Un representante da Dirección Xeral do Patrimonio do Estado, do Ministerio de Facenda e Administracións Públicas.

v. Un representante do Instituto para a Diversificación e Aforro da Enerxía (IDAE).

vi. Un representante do Instituto de Ciencias da Construción Eduardo Torroja do Consello Superior de Investigacións Científicas, do Ministerio de Economía e Competitividade.

vii. Un representante da Oficina Española do Cambio Climático, do Ministerio de Agricultura, Alimentación e Medio Ambiente.

viii. Un representante do Instituto Nacional do Consumo, do Ministerio de Sanidade, Servizos Sociais e Igualdade.

b) En representación das comunidades autónomas e das entidades locais:

i. Un vogal por parte de cada un dos órganos competentes en materia de certificación enerxética das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla, que voluntariamente aceptasen a súa participación neste órgano.

ii. Un vogal proposto pola asociación de entidades locais de ámbito estatal con maior implantación.

c) En representación dos axentes do sector e usuarios:

i. Un vogal do Consello Superior dos Colexios de Arquitectos de España.

ii. Un vogal do Consello Xeral de Colexios Oficiais de Aparelladores e Arquitectos técnicos.

iii. Un vogal do Consello Xeral de Colexios Oficiais de Enxeñeiros Industriais.

iv. Un vogal do Consello Xeral da Enxeñaría Técnica Industrial.

v. Un vogal en representación da Unión Profesional de Colexios de Enxeñeiros (UPCI).

vi. Un vogal en representación do Instituto de Enxeñeiros Técnicos de España (Inite).

vii. Ata cinco representantes das organizacións de ámbito nacional con maior implantación, dos sectores afectados e dos usuarios relacionados coa certificación enerxética, segundo o establecido no número seguinte.

5. As organizacións representativas dos sectores afectados e usuarios poderán solicitar a súa participación ao presidente da Comisión asesora. Esta fixará regulamentariamente o procedemento e os requisitos para a súa admisión, que deberá contar coa opinión favorable do Pleno.

6. Actuará como secretario, con voz e voto, o vogal representante da Secretaría de Estado de Enerxía do Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo, que será un funcionario titular dun posto de traballo xa existente.

Artigo 17. Organización.

1. A Comisión asesora funcionará en pleno, en comisión permanente e en grupos de traballo.

2. A Comisión coñecerá en Pleno aqueles asuntos que, despois de ter sido obxecto de consideración pola Comisión permanente e os grupos de traballo específicos, se for o caso, considere o presidente que o deban ser por razón da súa importancia. Corresponderá ao Pleno a aprobación do regulamento de réxime interior. O Pleno reunirse como mínimo unha vez ao ano, por convocatoria do seu presidente, ou por petición de, polo menos, unha cuarta parte dos seus membros.

3. A Comisión permanente exercerá as competencias que o Pleno lle delegue, executará os seus acordos e coordinará os grupos de traballo específicos. Estará composta polo presidente, os dous vicepresidentes e o secretario. Ademais dos anteriores, e logo de convocatoria do presidente, asistirán ás súas reunións os vogais representantes do Ministerio de Industria, Enerxía e Turismo, do Ministerio de Fomento, do Ministerio de Agricultura, Alimentación e Medio Ambiente, do Instituto para a Diversificación e Aforro da Enerxía (IDAE), catro representantes das comunidades autónomas elixidos no Pleno e os directamente afectados pola natureza dos asuntos que se vaian tratar.

4. Os grupos de traballo constituiranse para analizar aqueles asuntos específicos que o Pleno lles delegue, relacionados coas funcións da Comisión asesora. Poderán

participar ademais dos membros da Comisión asesora, representantes da Administración, dos sectores interesados, así como expertos na materia. Serán designados por acordo da Comisión asesora, baixo a coordinación dun membro desta.

5. O funcionamento da Comisión asesora será atendido cos medios de persoal e de material da Secretaría de Estado de Enerxía e non suporá incremento ningún de gasto público.

6. A Comisión asesora utilizará as técnicas e os medios electrónicos e informáticos que faciliten o desenvolvemento da súa actividade, de acordo coa Lei 11/2007, do 22 de xuño, de acceso electrónico dos cidadáns aos servizos públicos.

7. Para o seu adecuado funcionamento, no non particularmente previsto no Regulamento de réxime interno, aplicaranse as previsións que sobre órganos colexiados figuran no capítulo II do título II da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

CAPÍTULO V

Réxime sancionador

Artigo 18. *Infraccións e sancións.*

O incumprimento dos preceptos contidos neste procedemento básico considerarase en todo caso como infracción en materia de certificación da eficiencia enerxética dos edificios e sancionarase de acordo co disposto nas normas de rango legal que resulten de aplicación.

Ademais, o incumprimento dos preceptos contidos neste procedemento básico que constitúan infraccións en materia de defensa dos consumidores e usuarios, de acordo co establecido nas letras k) e n) do artigo 49.1 do texto refundido da Lei xeral de defensa dos consumidores e usuarios, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2007, do 16 de novembro, sancionarase de acordo co establecido no capítulo II do título IV do texto refundido citado.