

**N.I. 035/2019.**

**Período de información pública del Proyecto de Real Decreto por el que se modifica 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.**

**Fecha: 26 de agosto de 2019.**

El Ministerio de Transición Ecológica ha comunicado al Consejo General la apertura del **periodo de información pública** del proyecto de “**Real Decreto por el que se modifica 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.**”

El objeto del proyecto es trasponer, en lo que se refiere a la certificación de la eficiencia energética de los edificios, las obligaciones sustantivas de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética.

Asimismo, se incorporan algunas mejoras en el procedimiento de certificación para aumentar la calidad de los certificados y se amplía su ámbito de aplicación. Cabe destacar que la propuesta de modificación recogida en el proyecto incluye la supresión de la Disposición adicional cuarta que incluía la remisión a una ulterior orden ministerial donde se determinarían las cualificaciones profesionales requeridas para suscribir los certificados de eficiencia energética, así como los medios de acreditación, tomando en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de certificación. En su lugar se amplía la definición de técnico competente contemplada en artículo 1.3.P) del citado texto legal.

El trámite de audiencia está ubicado en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica, en la siguiente dirección:

<https://energia.gob.es/es-es/Participacion/Paginas/Index.aspx>

Dado que el plazo para la presentación de observaciones finaliza el 16 de septiembre de 2019, rogamos a los colegiados que estén interesados en formular alegaciones al citado proyecto de real decreto que las remitan al COAATEEEF ([areatecnica@coaateef.org](mailto:areatecnica@coaateef.org)) antes del próximo día 6 de septiembre, para que puedan elevarse al Ministerio a través de nuestro Consejo General.

Para facilitar el proceso de participación, el Ministerio nos remite el texto de la modificación y el texto consolidado del Real Decreto 235/2013 con las modificaciones que se proponen marcadas con control de cambios, que se adjuntan. Este último documento no se puede considerar oficial, se adjunta para mayor facilidad de seguimiento de las modificaciones propuestas.

Responsable del área técnica del COAATEEEF.  
Marta Vázquez García

**Anexos** · Los documentos citados

PROPUESTA DE REAL DECRETO QUE MODIFICA 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.

---

Fecha: 31/07/2019

## **I. DISPOSICIONES GENERALES**

Mediante 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 se transpuso parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, 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.

Este real decreto 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 para su evaluación y comparación con la de edificios de la misma zona climática. Los requisitos mínimos de eficiencia energética que deben cumplir los edificios o unidades de éste no se incluyen en este real decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. De esta forma, valorando y comparando la eficiencia energética de los edificios, se favorecerá la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Además, este real decreto contribuye a informar de las emisiones de CO<sub>2</sub> por el uso de la energía en el sector de la edificación para cubrir la demanda de los usos especificados en la Directiva 2010/31/UE, lo que facilitará la adopción de medidas para reducir las emisiones y mejorar la calificación energética de los edificios. Finalmente, se establece el Procedimiento básico que debe cumplir la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en su consumo energético, así como las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los edificios.

La reciente aprobación de la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios, hace necesaria la transposición a nuestro ordenamiento

jurídico de las modificaciones que esta directiva incorpora, sobre todo en lo relativo a la introducción de nuevas definiciones y revisión de las existentes, la modificación de las bases de datos para el registro de los certificados de eficiencia energética, que permitirán la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado de los edificios, así como la vinculación de incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro de energía previsto o logrado. Además se establece la obligación para las empresas inmobiliarias de mostrar el certificado de eficiencia energética de los inmuebles que alquilen o vendan.

Asimismo, se incorporan algunas modificaciones para la mejora del procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, como la actualización del contenido de la calificación de eficiencia energética y la modificación de las condiciones de cualificación y acreditación para actuar como técnico competente.

El presente real decreto se dicta en ejercicio de las competencias que corresponden al Estado sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, sobre protección del medio ambiente y sobre bases del régimen minero y energético.

La regulación que se contiene en esta norma se ajusta a los principios contemplados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, esta norma se basa en una razón de interés general, siendo el instrumento más adecuado para garantizar su consecución, al ser necesario que la regulación se contemple en una norma básica. El principio de seguridad jurídica se cumple al establecerse en una disposición general las nuevas previsiones. Se cumple el principio de transparencia, al haber sido consultadas en la elaboración de la norma las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y las entidades representativas de los sectores afectados, y mediante la audiencia pública del proyecto.

En su virtud, a propuesta de la Ministra para la Transición Ecológica y del Ministro de Fomento, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día xxxxx,

DISPONGO:

**Artículo primero. Modificación del 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.**

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, queda modificado como sigue:

**Uno. La disposición adicional primera queda redactada del siguiente modo:**

Para los edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los certificados, a los que se refieren los artículos 7 y 8 del Procedimiento básico aprobado por el presente real decreto, podrán realizarse por técnicos competentes de cualquiera de los servicios de esas Administraciones Públicas.

**Dos. Se suprime la disposición adicional cuarta**

**Tres. La disposición transitoria segunda queda redactada del siguiente modo:**

Disposición transitoria segunda. Obtención del certificado y obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.

La obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética a la que se refiere el artículo 13, apartados 1 y 2, debe cumplirse antes del 1 de enero de 2021.

**Cuatro. Se añade la disposición transitoria cuarta, que queda redactada como sigue:**

Disposición transitoria cuarta. Adaptación de las bases de datos de registro de los certificados de eficiencia energética.

En un plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma adaptará la base de datos para los certificados de eficiencia energética de acuerdo con lo regulado en apartado 6.bis del artículo 5.

**Artículo segundo. Modificación del articulado del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.**

El procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, queda modificado como sigue:

**Uno. Se modifica el apartado segundo del artículo primero que queda redactado como sigue:**

2. La finalidad de la aprobación de dicho Procedimiento básico reducir las emisiones de CO<sup>2</sup> en el sector de la edificación, promoviendo que los edificios alcancen el mayor nivel de eficiencia energética y que la energía que utilicen sea cubierta mayoritariamente por energía procedente de fuentes renovables, 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.

**Dos. Se añade la letra s) y se modifican las letras h), l), n), o) y p) del apartado tercero del artículo primero, que quedan redactados como sigue:**

h) *Edificio*: una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado.

l) *Energía procedente de fuentes renovables*: la energía procedente de fuentes renovables no fósiles, es decir, energía eólica, energía solar (solar térmica y solar fotovoltaica) y energía geotérmica, energía ambiente, energía mareomotriz, energía undimotriz y otros tipos de energía oceánica, energía hidráulica y energía procedente de biomasa, gases de vertedero, gases de plantas de depuración, y biogás;

n) *Envolvente del edificio*: elementos integrados que separan su interior del entorno exterior, definidos de acuerdo con los criterios establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

o) *Instalación técnica del edificio*: equipos técnicos destinados a calefacción y refrigeración de espacios, ventilación, producción de agua caliente sanitaria o iluminación integrada de un edificio, automatización y control de edificios, generación de electricidad in situ, o una combinación de los mismos, incluidas las instalaciones que utilicen energía procedente de fuentes renovables, de un edificio o de una unidad de este.

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. Asimismo, se consideran competentes los técnicos que estén en posesión de alguna titulación universitaria que cuente con la habilitación para el ejercicio de las profesiones reguladas descritas en este apartado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.9 del Real Decreto 1393/2007, de 29 de octubre, por el que se establece la ordenación de las enseñanzas universitarias oficiales.

Para optimizar la calidad de la calificación de la eficiencia energética, las condiciones para ser técnico competente podrán ser más exigentes en función del ámbito de aplicación y el tipo de edificio a certificar. Estas exigencias adicionales serán recogidas en el correspondiente documento reconocido.

s) *Sistema de automatización y control de edificios*: se define como aquel sistema que incluya todos los productos, programas informáticos y servicios de ingeniería que puedan apoyar el funcionamiento eficiente energéticamente, económico y seguro de las instalaciones técnicas del edificio mediante controles automatizados y facilitando su gestión manual de dichas instalaciones técnicas del edificio.

**Tres. Se añaden las letras d), e) y f) y se modifican las letras b) y c) del apartado primero del artículo segundo, que quedan redactadas como sigue:**

b) Edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, cuando sea de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Edificios o partes de edificios en los que una administración pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup>.

d) edificios en los que se realicen reformas que, de forma conjunta, supongan una renovación de las instalaciones de generación del edificio y una intervención en más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio, entendiéndose como envolvente térmica del edificio la definida como tal en el Código Técnico de la Edificación.

e) Edificios o unidades de edificios de titularidad privada con una superficie útil total superior a 500 m<sup>2</sup> destinados a los siguientes usos:

i) Administrativo.

ii) Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.

ii) Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.

iii) Residencial público

iv) Pública concurrencia:

- Culturales: teatros, cines, auditorios, centros de congresos, salas de exposiciones y similares.
- Establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Restauración: bares, restaurantes, cafeterías y similares.
- Transporte de personas: estaciones, aeropuertos y similares

f) Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio.

f) Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio.

**Cuatro. Se modifica la letra e), se elimina la letra g) y se añade un párrafo final al apartado segundo del artículo segundo, que quedan redactadas como sigue:**

e) Edificios o partes de edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.

Para hacer efectivas las exclusiones recogidas en este apartado, el propietario de edificio o parte del edificio, según corresponda, realizará una declaración responsable ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios.

**Cinco. En el apartado segundo del artículo tercero se modifica la letra a), se añade la nueva letra c) y, la anterior letra c) pasa a ser la d), quedando redactados estos apartados como sigue:**

a) Procedimientos de cálculo para la calificación de eficiencia energética. Estos programas podrán ser procedimientos simplificados y procedimientos generales, y para optimizar la calidad de los certificados quedará limitado el uso de los mismos según su ámbito de aplicación en sus correspondientes documentos reconocidos.

c) Modelos de etiqueta de eficiencia energética del edificio y certificados en formato físico o digital que especifiquen la información que debe aportarse en cada caso.

d) Cualquier otro documento que facilite la aplicación de la certificación de eficiencia energética, excluidos los que se refieran a la utilización de un producto o sistema particular o bajo patente.

**Seis. Se modifican los apartados primero y segundo del artículo cuarto, que quedan redactados como sigue:**

1. Los procedimientos para la calificación de eficiencia energética de un edificio deben ser documentos reconocidos y estar inscritos en el Registro general al que se refiere el artículo 3.

Asimismo, en el proceso de calificación energética, se deberá utilizar la última versión del documento reconocido inscrita en el citado Registro general, salvo cuando se trate del certificado de eficiencia energética de edificio terminado al que hace referencia el artículo 7, en cuyo se permitirá la utilización de la versión del documento reconocido que se utilizó para la emisión del certificado de eficiencia energética del proyecto.

2. Cuando se utilicen componentes, estrategias, equipos y/o sistemas que no estén incluidos en los programas disponibles, para su consideración en la calificación energética se hará uso del procedimiento establecido en el documento informativo de «Aceptación de soluciones singulares y capacidades adicionales a los procedimientos generales y simplificados de calificación de eficiencia energética de edificios», disponible en el Registro general al que se hace referencia en el artículo.

**Siete. Se modifican los apartados primero, segundo, cuarto, quinto, sexto y séptimo del artículo quinto y se añade un apartado seis.bis, que quedan redactados como sigue:**

1. 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, en los casos que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación. La obligación de obtener un certificado de eficiencia energética no aplicará en caso de disponer ya de un certificado en vigor.

3. 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.

4. El certificado de eficiencia energética no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio. Éste deberá cumplir previamente con los requisitos mínimos de eficiencia energética que fije la normativa vigente en el momento de su construcción.

5. Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará al menos una visita al inmueble, con una antelación máxima de un mes antes de la emisión del certificado, para realizar las tomas de datos, pruebas y comprobaciones necesarias para la correcta realización del certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte del mismo.

6. El certificado de eficiencia energética del edificio, junto con el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML) deben presentarse, por el promotor, propietario, o la persona delegada que promotor o propietario designen, al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial. El plazo para la presentación del certificado será de un mes, a contar desde su fecha de emisión.

El citado órgano competente remitirá un extracto de la información recogida en el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML) a la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica, en el plazo máximo de un mes, a efectos de proceder con la correspondiente inscripción en el registro Administrativo de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML) a que se refiere el artículo 5 bis. El procedimiento, contenido y formato de remisión se regularán por resolución de la Dirección General de Política Energética y Minas.

6. bis Las bases de datos en las que se registran los certificados de eficiencia energética deben permitir la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado, cumplimentándose estos campos cuando se registre un certificado desde la entrada en vigor de lo dispuesto en el presente real decreto.

Estos datos estarán disponibles, previa solicitud, para el propietario del edificio. Los datos agregados y anonimizados cumpliendo con los requisitos de protección de datos nacionales y de la Unión, estarán disponibles para uso estadístico y de investigación.

7. Los certificados de eficiencia energética 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, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios o de la empresa mantenedora y/o asesor energético.

**Ocho. Se añade el artículo 5 bis, que queda redactado en los términos siguientes:**

Artículo 5. bis Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML)

Con objeto de que los Ministerios competentes en materia de eficiencia energética de los edificios puedan disponer de información estadística sobre el estado de calificación energética del parque edificatorio que permita, entre otros aspectos, un mejor desarrollo de una política energética justa de vivienda, que acote y minimice el problema de pobreza energética, y que permita diseñar medidas específicas en línea con la descarbonización del parque edificatorio, se crea, en el Ministerio para la Transición

Ecológica el Registro Administrativo de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML).

**Nueve. Se modifica el artículo sexto, que queda redactado en los términos siguientes:**

Artículo 6. Contenido de la Certificación de eficiencia energética.

La documentación relativa a la certificación de eficiencia energética se compone de los siguientes elementos:

- a) Documento específico Certificado de Eficiencia Energética del edificio.
- b) Etiqueta de Eficiencia Energética
- c) Informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML)
- d) Documentos o ficheros digitales necesarios para la evaluación del edificio en los procedimientos de cálculo utilizados.
- e) Anexos y cálculos justificativos que pudieran ser necesarios para la correcta interpretación de la evaluación energética del edificio.

Los modelos oficiales de los elementos a), b) y c) serán publicados como Documentos Reconocidos.

En particular, el Certificado de Eficiencia Energética del edificio o de la parte del mismo referido en el anterior apartado a) 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 reconocido al que se refiere el artículo 4 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 lumínico y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.
- e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada de acuerdo al documento reconocido de Calificación de la eficiencia energética de los edificios.
- 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 este, a menos que no exista ningún potencial razonable para una mejora de esa índole

en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes, siendo necesario en este caso realizar una justificación de la inexistencia de potencial de mejora. Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética abordarán:

- i. Las medidas aplicadas en el marco de reformas importantes de la envolvente
- ii Las medidas de mejora de las instalaciones técnicas del edificio incluyendo, si procede, la recomendación de sustitución de equipos abastecidas por combustibles fósiles por alternativas más sostenibles
- iii Incorporación de sistemas de automatización y control
- iv. Las medidas relativas a elementos de un edificio, independientemente de la realización de reformas importantes de la envolvente o de las instalaciones técnicas de un edificio.

Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética serán técnicamente viables e incluirán una estimación de los plazos de recuperación de la inversión o de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil.

Contendrá información dirigida al propietario, arrendatario, empresa mantenedora o asesor energético sobre la relación coste-eficacia de las recomendaciones formuladas en el certificado. La evaluación de esa relación se efectuará sobre la base de una serie de criterios estándares, tales como la evaluación del ahorro energético, los precios subyacentes de la energía y una previsión de costes preliminar. Por otro lado, informará de las actuaciones que se hayan de emprender para llevar a la práctica las recomendaciones. Asimismo, se podrá facilitar al propietario o arrendatario información sobre otros temas conexos, como auditorías energéticas o incentivos de carácter financiero o de otro tipo y posibilidad de financiación. Para ello se podrán aplicar los criterios correspondientes del Reglamento Delegado (UE) n.º 244/2012 de la Comisión, de 16 de enero de 2012 que permite calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos.

- g) Fecha de la visita al inmueble y descripción de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo por el técnico competente durante la fase de calificación energética.
- h) Cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas.

**Diez. Se modifican los apartados primero, segundo y tercero del artículo séptimo, que quedan redactados como sigue:**

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

proyecto y la certificación energética del edificio terminado. Ambos certificados podrán ser suscritos por cualquier técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.3.p).

2. El certificado de eficiencia energética del proyecto se obtiene a partir de las características especificadas en el proyecto de ejecución y quedará incorporado al mismo.

3. El certificado de eficiencia energética del edificio terminado se obtiene a partir de las características efectivas del edificio terminado o parte del mismo, lo que permite la comprobación de que se alcanza la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética del proyecto. Para la elaboración del mismo se podrá utilizar la misma versión del documento reconocido que la utilizada en la elaboración del certificado de eficiencia energética del proyecto, de forma que permita garantizar que no se produzcan cambios en la calificación por las modificaciones introducidas en la actualización del procedimiento que pudieran suponer un perjuicio para los agentes afectados.

En el supuesto de que en el certificado de edificio terminado no se alcanzase la calificación del certificado de proyecto, el técnico competente adjuntará justificación motivada de dicha variación anexo al certificado del edificio terminado.

**Once. Se modifica el apartado tercero del artículo 11, que queda redactado como sigue:**

3. El propietario del edificio será responsable de la renovación o actualización del certificado de eficiencia energética conforme a las condiciones que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma. 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 o de parámetros utilizados en el procedimiento de cálculo de la calificación de la eficiencia energética del edificio, como por ejemplo los factores de paso.

**Doce. Se añade un nuevo artículo, 11 bis, que queda redactado como sigue:**

Artículo 11 bis. Incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética en la reforma de edificios.

En la reforma de edificios, las administraciones públicas vincularán los incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro de energía previsto o logrado, mediante la comparación de los certificados de eficiencia energética expedidos antes y después de la reforma, o, alternativamente, mediante uno o varios de los criterios siguientes:

- a) la eficiencia energética de los equipos o materiales utilizados para la reforma, en cuyo caso, los equipos o materiales utilizados para la reforma serán instalados por un instalador con el nivel pertinente de certificación o cualificación;
- b) los valores estándar para el cálculo del ahorro de energía en los edificios;
- c) los resultados de una auditoría energética;
- d) los resultados de otro método pertinente, transparente y proporcionado que muestre la mejora en la eficiencia energética.

**Trece. Se modifica el apartado primero, se elimina el apartado segundo y se renumera el apartado tercer del artículo decimotercero, que quedan redactados como sigue:**

1. Todos los edificios o unidades de edificios a los que se refieren los apartados c) y e) del artículo 2.1, exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público, cuando les sea exigible su obtención. La citada etiqueta se debe corresponder con el certificado de eficiencia energética debidamente registrado en el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios.

2. Para el resto de los casos la exhibición pública de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria, y de acuerdo con lo que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

**Catorce. Se añaden los apartados cuatro y cinco, se modifican los apartados primero y segundo y se elimina el apartado tercero del artículo decimocuarto, que quedan redactados como sigue:**

1. Cuando un edificio se venda o alquile, antes de la finalización de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio.

2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, una copia del certificado de eficiencia energética obtenido y debidamente registrado, se anexará al contrato de compraventa. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, una copia de la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de arrendamiento.

4. Toda persona física o jurídica que publique información o permita la publicación por un tercero, sobre una venta o alquiler de un inmueble, ya sea en, vallas publicitarias, páginas web, catálogos, prensa, o similar y por cualquier medio o soporte: texto o

imagen en soporte visual, auditivo o audiovisual, estará obligada a disponer, con carácter previo, del certificado de eficiencia energética de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, así como a incluir su etiqueta en toda oferta, promoción y publicidad que realice.

5. Todos los edificios o parte de los mismos que se publiciten para venta o alquiler deben incluir la información relativa a la calificación de eficiencia energética, de acuerdo con el documento reconocido "Calificación de la eficiencia energética de los edificios".

**Quince. Se añaden las letras g) y h) y se modifica la letra e) del apartado segundo del artículo decimoquinto, que queda redactada como sigue:**

e) Establecer los requisitos que deben cumplir los documentos reconocidos para su aprobación, las condiciones para la validación de los procedimientos de cálculo generales y simplificados, y el mecanismo a seguir para su reconocimiento conjunto por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Ministerio de Fomento.

g) Fomentar la colaboración entre las administraciones públicas para la eficiente aplicación del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

h) Efectuar un seguimiento del cumplimiento de lo establecido en este Real Decreto, especialmente a lo dispuesto en los artículos 9 y 10.

**Dieciséis. Se modifica el apartado 4.c.vii del artículo decimosexto, que queda redactada como sigue:**

vii. Hasta nueve representantes de las organizaciones de ámbito nacional con mayor implantación, de los sectores afectados y de los usuarios relacionados con la certificación energética, según lo establecido en el apartado siguiente.

**Diecisiete. Se modifica el artículo 18 relativo a las infracciones y sanciones quedando redactado como sigue:**

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 de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Además, el incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios,

aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se sancionará de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado.

**Disposición final primera. Modificación del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.**

El Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado primero del artículo 5 que queda redactado como sigue:

1. El órgano de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta o Melilla competente en materia de eficiencia energética llevará a cabo, establecerá y aplicará un sistema de inspección de la realización de las auditorías energéticas independiente que garantice y compruebe su calidad, para lo cual podrá realizar cuantas inspecciones considere necesarias con el fin de vigilar el cumplimiento de la obligación de realización de auditorías energéticas, en aquellas empresas a las que le sea de aplicación este real decreto, así como garantizar y comprobar su calidad. En particular, el sistema de inspección, deberá tomar en consideración las auditorías realizadas por auditores internos, para garantizar su calidad.

Dos. Se modifica el Anexo I Modelo de comunicación relativo a la realización de una auditoría energética, para incluir la referencia a la CNAE a la empresa objeto de la auditoría energética.

**Disposición final segunda. Incorporación de derecho comunitario.**

Mediante el presente real decreto se da cumplimiento a lo establecido en la Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios.

**Disposición final tercera. Título competencial.**

Este Real Decreto se dicta al amparo de la competencia que las reglas 13ª y 25ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y bases del régimen minero y energético.

**Disposición final cuarta. Modificaciones del contenido de los anexos.**

Se autoriza a la Ministra para la Transición Energética para modificar los anexos del presente real decreto.

**Disposición final quinta. Entrada en vigor.**

Este Real Decreto entra en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

**3904** *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.*

Las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, se transpusieron en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, mediante el que se aprobó un Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, quedando pendiente de regulación, mediante otra disposición complementaria, la certificación energética de los edificios existentes.

Con posterioridad la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, ha sido modificada mediante la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, circunstancia que hace necesario transponer de nuevo al ordenamiento jurídico español las modificaciones que introduce con respecto a la Directiva modificada.

Si bien esta transposición podría realizarse mediante una nueva disposición que modificara el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y que a la vez completara la transposición contemplando los edificios existentes, parece pertinente que, por economía administrativa, se realice mediante una única disposición que refundiendo lo válido de la norma de 2007, la derogue y complete, incorporando las novedades que incorpora la nueva directiva y amplíe su ámbito a todos los edificios, incluidos los existentes.

En consecuencia, mediante este real decreto se transpone parcialmente la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, 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.

El real decreto 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. Los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios o unidades de éste no se incluyen en este real decreto, ya que se establecen en el Código Técnico de la Edificación. De esta forma, valorando y comparando la eficiencia energética de los edificios, se favorecerá la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Además, este real decreto contribuye a informar de las emisiones de CO<sub>2</sub> por el uso de la energía proveniente de fuentes emisoras en el sector residencial, lo que facilitará la adopción de medidas para reducir las emisiones y mejorar la calificación energética de los edificios.

Se establece el Procedimiento básico que debe cumplir la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética, considerando aquellos factores que más incidencia tienen en su consumo energético, así como las condiciones técnicas y administrativas para las certificaciones de eficiencia energética de los edificios.

Una disposición adicional establece que las certificaciones de edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones públicas podrán realizarse por técnicos competentes de sus propios servicios técnicos. Mediante otra disposición adicional se anuncia la obligación requerida por la citada Directiva 2010/31/UE, consistente en que, a partir del 31 de diciembre de 2020, los edificios que se construyan sean de consumo de energía casi nulo, en los términos que reglamentariamente se fijen en su momento a través del Código Técnico de la Edificación, plazo que, en el caso de los edificios públicos, se adelanta dos años. Una última disposición adicional mantiene la vigencia de la Comisión asesora para la certificación energética de edificios creada por el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

Mediante varias disposiciones transitorias se establecen los plazos para la adaptación del Procedimiento básico a los edificios existentes, para la obtención del certificado y la obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios que presten servicios públicos, y para la obligación de realizar, por parte de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, un inventario estadístico de las actuaciones relacionadas con los certificados registrados por ellas, como mecanismo de vital importancia para la planificación de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética del parque existente de edificios y el seguimiento del cumplimiento de la norma.

También se regula la utilización del distintivo común en todo el territorio nacional denominado etiqueta de eficiencia energética, garantizando en todo caso las especificidades que sean precisas en las distintas comunidades autónomas. En el caso de los edificios que presten servicios públicos a un número importante de personas y que por consiguiente sean frecuentados habitualmente por ellas, será obligatoria la exhibición de este distintivo de forma destacada.

Por otra parte, se encomienda a la Comisión asesora para la certificación energética de edificios velar por el mantenimiento y actualización del Procedimiento básico de certificación de eficiencia energética de edificios.

Por último, se concreta un régimen sancionador con infracciones y sanciones, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de protección de los consumidores y usuarios, y en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.

El fundamento legal de la regulación de la certificación de eficiencia energética de los edificios se encuentra por un lado, en el 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, así como por otro, y en particular para los edificios existentes, en el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el que se establece que los certificados de eficiencia energética para estos edificios se obtendrán de acuerdo con el procedimiento básico que se establezca reglamentariamente, para ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de esos edificios cuando los mismos se vendan o arrienden. De la misma manera, en la disposición final quincuagésima primera de esta misma ley se autoriza al Gobierno para la aprobación, en el plazo de seis meses, del procedimiento básico de certificación energética en edificios existentes establecida en el artículo 83, determinando que en dicho desarrollo reglamentario se incorporen, como mínimo, los supuestos de excepción y los sistemas de certificación previstos en los artículos 4 y 7, respectivamente, 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.

Este real decreto se dicta en ejercicio de las competencias que corresponden al Estado sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, sobre protección del medio ambiente y sobre bases del régimen minero y energético.

Esta disposición general ha sido sometida al procedimiento de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y de reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información, previsto en la Directiva 98/34/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 22 de junio, modificada por la Directiva 98/48/CE de 20 de julio, así como en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, que incorpora estas Directivas al ordenamiento jurídico español.

Asimismo, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, el proyecto de real decreto ha sido sometido al preceptivo trámite de audiencia mediante la publicación de un anuncio de la Secretaria de Estado de Energía en el «Boletín Oficial del Estado», y puesta a disposición de los sectores afectados en la sede electrónica del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Industria, Energía y Turismo y de la Ministra de Fomento, con la aprobación previa del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 5 de abril de 2013,

DISPONGO:

---

[Bloque 3: #aunico]

**Artículo único. Aprobación del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.**

1. Se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, cuyo texto se inserta a continuación.

2. 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.

---

[Bloque 4: #daprimera]

**Disposición adicional primera. Certificaciones de edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones Públicas.**

Para los edificios pertenecientes y ocupados por las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley [39/2015](#), de [1 de octubre](#), del [Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas](#), los certificados, a los que se refieren los artículos [7](#) y [8](#), del Procedimiento básico aprobado por el presente real decreto, podrán realizarse por técnicos competentes de cualquiera de los servicios de esas Administraciones Públicas.

---

[Bloque 5: #dasegunda]

**Disposición adicional segunda. Edificios de consumo de energía casi nulo.**

1. A más tardar el 31 de diciembre de 2020, los edificios nuevos serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional cuarta del Real

Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

2. Los edificios nuevos que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública, serán edificios de consumo de energía casi nulo después del 31 de diciembre de 2018.

3. Los requisitos mínimos que deben satisfacer esos edificios serán los que en cada momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.

Se modifica por el art. 1 del Real Decreto 564/2017, de 2 de junio. [Ref. BOE-A-2017-6350](#)

---

#### **Disposición adicional tercera. Comisión asesora para la certificación energética de edificios.**

La Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios, creada por el artículo 14 del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, aprobado por el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, continuará existiendo, quedando regulados su objeto, funciones, composición y organización en los artículos 15, 16 y 17 del Procedimiento básico que se aprueba por el presente real decreto.

---

#### **~~Disposición adicional cuarta. Otros técnicos habilitados.~~**

---

#### **Disposición transitoria primera. Adaptación al procedimiento.**

Como complemento de los procedimientos y programas ya aprobados como documentos reconocidos para la calificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, con anterioridad a 1 de junio de 2013, el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) pondrá a disposición del público los programas informáticos de calificación de eficiencia energética para edificios existentes, que serán de aplicación en todo el territorio nacional y que tendrán la consideración de documento reconocido y, por otra parte, se procederá a desarrollar un plan de formación e información a los sectores afectados por la certificación de eficiencia energética de los edificios existentes. 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.

---

#### **Disposición transitoria segunda. Obtención del certificado y obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.**

[La obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética a la que se refiere el artículo 13, apartados 1 y 2, debe cumplirse antes del 1 de enero de 2021.](#)

Redactado el apartado 1 conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 125, de 25 de mayo de 2013. [Ref. BOE-A-2013-5511.](#)

---

### **Disposición transitoria tercera. Registro de los certificados de eficiencia energética.**

1. A la entrada en vigor de este real decreto, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios habilitará el registro de certificaciones en su ámbito territorial al que se refiere el apartado 6 del artículo 5, con el fin de dar cumplimiento a las exigencias de información que establece la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

El registro permitirá realizar las labores de inspección y control técnico y administrativo recogidas en los artículos 9 y 10 del Procedimiento básico. Asimismo, pondrá a disposición del público registros actualizados periódicamente de técnicos competentes o de empresas que ofrezcan los servicios de expertos de este tipo y servirá de acceso a la información sobre los certificados a los ciudadanos.

En el tratamiento y publicidad de los datos de carácter personal de los expertos personas físicas habrán de observarse las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

2. En un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma:

a) Establecerá un inventario de los certificados registrados desde la entrada en vigor del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

b) Informará a los Ministerios de Industria, Energía y Turismo y de Fomento, de los extremos a los que se refiere el párrafo a) anterior y a partir de esa fecha periódicamente cada seis meses facilitará una estadística de los certificados registrados y de las inspecciones realizadas y sus resultados, dentro de su ámbito territorial.

### **Disposición transitoria cuarta. Adaptación de las bases de datos de registro de los certificados de eficiencia energética.**

[En un plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de este real decreto, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma adaptará la base de datos para los certificados de eficiencia energética de acuerdo con lo regulado en apartado 6.bis del artículo 5.](#)

---

### **Disposición derogatoria única. Derogación normativa.**

1. Queda derogado el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente real decreto.

---

#### **Disposición final primera. Incorporación de derecho de la Unión Europea.**

Mediante este real decreto se incorpora al derecho español la regulación de la certificación de eficiencia energética de edificios prevista en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

---

#### **Disposición final segunda. Título competencial.**

Este real decreto tiene carácter básico y se dicta al amparo de la competencia que las reglas, 13.<sup>a</sup>, 23.<sup>a</sup> y 25.<sup>a</sup> del artículo 149.1 de la Constitución Española, atribuyen al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético.

---

#### **Disposición final tercera. Desarrollo y aplicación.**

Por los Ministros de Industria, Energía y Turismo y de Fomento se dictarán conjunta o separadamente, en el ámbito de sus respectivas competencias, las disposiciones que exijan el desarrollo y aplicación de este real decreto.

---

#### **Disposición final cuarta. Entrada en vigor.**

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

---

Dado en Madrid, el 5 de abril de 2013.

JUAN CARLOS R.

La Vicepresidenta del Gobierno y Ministra de la Presidencia,  
SORAYA SÁENZ DE SANTAMARÍA ANTÓN

## PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

---

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

---

##### Artículo 1. Objeto, finalidad y definiciones.

1. 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.

2. La finalidad de la aprobación de dicho Procedimiento básico es [reducir las emisiones de CO2 en el sector de la edificación, promoviendo que los edificios alcancen el mayor nivel de eficiencia energética y que la energía que utilicen sea cubierta mayoritariamente por energía procedente de fuentes renovables](#), 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.

3. A efectos del presente Procedimiento básico se establecen las siguientes definiciones:

a) *Calificación de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo*: expresión de la eficiencia energética de un edificio o parte del mismo que se determina de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en el documento reconocido correspondiente al Procedimiento básico y se expresa con indicadores energéticos mediante la etiqueta de eficiencia energética.

b) *Certificación de eficiencia energética de proyecto*: proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del proyecto.

c) *Certificación de eficiencia energética del edificio terminado o de parte del mismo*: proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución con la del edificio terminado o parte del mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

d) *Certificación de eficiencia energética de edificio existente o de parte del mismo*: proceso por el que se verifica la conformidad de la calificación de eficiencia energética obtenida con los datos calculados o medidos del edificio existente o de parte del mismo, y que conduce a la expedición del certificado de eficiencia energética del edificio existente.

e) *Certificado de eficiencia energética del proyecto*: documentación suscrita por el técnico competente como resultado del proceso de certificación, que contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética del proyecto de ejecución.

f) *Certificado de eficiencia energética del edificio terminado*: documentación suscrita por el técnico competente por el que se verifica la conformidad de las características energéticas y la calificación de eficiencia energética obtenida por el proyecto de ejecución con la del edificio terminado.

g) *Certificado de eficiencia energética de edificio existente*: documentación suscrita por el técnico competente que contiene información sobre las características energéticas y la calificación de eficiencia energética de un edificio existente o parte del mismo.

h) *Edificio*: una construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior; puede referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo que hayan sido diseñadas o modificadas para ser utilizadas por separado.

i) *Eficiencia energética de un edificio*: consumo de energía, calculado o medido, que se estima necesario para satisfacer la demanda energética del edificio en unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación, que incluirá, entre otras cosas, la energía consumida en calefacción, la refrigeración, la ventilación, la producción de agua caliente sanitaria y la iluminación.

j) *Elemento de un edificio*: instalación técnica del edificio o elemento de la envolvente del edificio.

k) *Energía primaria*: energía procedente de fuentes renovables y no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

l) *Energía procedente de fuentes renovables*: la energía procedente de fuentes renovables no fósiles, es decir, energía eólica, [energía solar \(solar térmica y solar fotovoltaica\)](#) y [energía geotérmica](#), [energía ambiente](#), [energía mareomotriz](#), [energía undimotriz y otros tipos de energía oceánica](#), [energía hidráulica y energía procedente de biomasa](#), gases de vertedero, gases de plantas de depuración, y biogás.

m) *Etiqueta de eficiencia energética*: distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o unidad del edificio.

n) *Envolvente del edificio*: elementos integrados que separan su interior del entorno exterior, definidos de acuerdo con los criterios establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

o) *Instalación técnica del edificio*: equipos técnicos destinados a calefacción y refrigeración de espacios, ventilación, producción de agua caliente sanitaria o iluminación integrada de un edificio, automatización y control de edificios, generación de electricidad in situ, o una combinación de los mismos, incluidas las instalaciones que utilicen energía procedente de fuentes renovables, de un edificio o de una unidad de este.

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

Asimismo, se consideran competentes los técnicos que estén en posesión de alguna titulación universitaria que cuente con la habilitación para el ejercicio de las profesiones reguladas descritas en este apartado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 12.9 del Real Decreto 1393/2007, de 29 de octubre, por el que se establece la ordenación de las enseñanzas universitarias oficiales.

Para optimizar la calidad de la calificación de la eficiencia energética, las condiciones para ser técnico competente podrán ser más exigentes en función del ámbito de aplicación y el tipo de edificio a certificar. Estas exigencias adicionales serán recogidas en el correspondiente documento reconocido.

q) *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.

r) *Parte de un edificio*: unidad, planta, vivienda o apartamento en un edificio o locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, diseñados o modificados para su utilización independiente.

s) *Sistema de automatización y control de edificios*: se define como aquel sistema que incluya todos los productos, programas informáticos y servicios de ingeniería que puedan apoyar el funcionamiento eficiente energéticamente, económico y seguro de las instalaciones técnicas del edificio mediante controles automatizados y facilitando su gestión manual de dichas instalaciones técnicas del edificio.

Redactado el apartado 3 conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 125, de 25 de mayo de 2013. [Ref. BOE-A-2013-5511](#).

---

## Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Este 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, cuando sea de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Edificios o partes de edificios en los que una administración pública ocupe una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup>.

d) edificios en los que se realicen reformas que, de forma conjunta, supongan una renovación de las instalaciones de generación del edificio y una intervención en más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio, entendiéndose como envolvente térmica del edificio la definida como tal en el Código Técnico de la Edificación.

e) Edificios o unidades de edificios de titularidad privada con una superficie útil total superior a 500 m<sup>2</sup> destinados a los siguientes usos:

i) Administrativo.

ii) Comercial: tiendas, supermercados, grandes almacenes, centros comerciales y similares.

iii) Residencial público

iv) Pública concurrencia: Culturales: teatros, cines, auditorios, centros de congresos, salas de exposiciones y similares.

- Establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y similares.
- Restauración: bares, restaurantes, cafeterías y similares.
- Transporte de personas: estaciones, aeropuertos y similares.

f) Edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

a) Edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, siempre que cualquier actuación de mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.

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 años.

d) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.

e) Edificios o partes de edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.

f) Edificios que se compren para reformas importantes o demolición.

~~g) Edificios o partes de edificios 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;~~

Se modifica el apartado 2 por el art. 2 del Real Decreto 564/2017, de 2 de junio. [Ref. BOE-A-2017-6350](#)

---

### Artículo 3. Documentos reconocidos.

1. Con el fin de facilitar el cumplimiento de este Procedimiento básico se crean los denominados documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética, que se definen como documentos técnicos, sin carácter reglamentario, que cuenten con el reconocimiento conjunto del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento.

2. Los documentos reconocidos podrán tener el contenido siguiente:

a) [Procedimientos de cálculo para la](#) calificación de eficiencia energética. [Estos procedimientos podrán ser simplificados o generales, y para optimizar la calidad de los certificados quedará limitado el uso de los mismos según su ámbito de aplicación en sus correspondientes documentos reconocidos.](#)

b) Especificaciones y guías técnicas o comentarios sobre la aplicación técnico-administrativa de la certificación de eficiencia energética.

c) [Modelos de etiqueta de eficiencia energética del edificio y certificados en formato físico o digital que especifiquen la información que debe aportarse en cada caso.](#)

d) Cualquier otro documento que facilite la aplicación de la certificación de eficiencia energética, excluidos los que se refieran a la utilización de un producto o sistema particular o bajo patente.

3. 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. Los documentos reconocidos con base en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, quedan incorporados automáticamente al registro que se crea.

---

## CAPÍTULO II

### Condiciones técnicas y administrativas

---

#### Artículo 4. Calificación de la eficiencia energética de un edificio.

1. Los procedimientos para la calificación de eficiencia energética de un edificio deben ser documentos reconocidos y estar inscritos en el Registro general al que se refiere el artículo 3.

[Asimismo, en el proceso de calificación energética, se deberá utilizar la última versión del documento reconocido inscrita en el citado Registro general, salvo cuando se trate del certificado de eficiencia energética de edificio terminado al que hace referencia el artículo 7, en cuyo se permitirá la utilización de la versión del documento reconocido que se utilizó para la emisión del certificado de eficiencia energética del proyecto.](#)

2. Cuando se utilicen componentes, estrategias, equipos y/o sistemas que no estén incluidos en los programas disponibles, para su consideración en la calificación energética se hará uso del procedimiento establecido en el documento informativo de «Aceptación de soluciones singulares y capacidades adicionales a los [procedimientos generales y simplificados](#) de calificación de eficiencia energética de edificios», disponible en el Registro general al que se hace referencia en el artículo

---

#### Artículo 5. Certificación de la eficiencia energética de un edificio.

1. 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, en los casos que venga obligado por este real decreto. También será responsable de conservar la correspondiente documentación. [La obligación de obtener un certificado de eficiencia energética no aplicará en caso de disponer ya de un certificado en vigor.](#)

2. Para las unidades de un edificio, como viviendas, o para los locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, situados 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.

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.

3. 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.

4. El certificado de eficiencia energética no supondrá en ningún caso la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio. Éste deberá cumplir previamente con los requisitos mínimos de eficiencia energética que fije la normativa vigente en el momento de su construcción.

5. Durante el proceso de certificación, el técnico competente realizará [al menos una visita al inmueble, con una antelación máxima de un mes antes de la emisión del certificado, para realizar las tomas de datos, pruebas y comprobaciones necesarias para la correcta realización del](#) certificado de eficiencia energética [del](#) edificio o [de](#) la parte del mismo.

6. El certificado de eficiencia energética del edificio, [junto con el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico \(XML\) deben](#) presentarse, por el promotor, propietario, [o la persona delegada que promotor o propietario designen](#), al órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial [.. El plazo para la presentación del certificado será de un mes, a contar desde su fecha de emisión.](#)

[El citado órgano competente remitirá un extracto de la información recogida en el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico \(XML\) a la Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio para la Transición Ecológica, en el plazo máximo de un mes, a efectos de proceder con la correspondiente inscripción en el registro Administrativo de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico \(XML\) a que se refiere el artículo 5 bis. El procedimiento, contenido y formato de remisión se regularán por resolución de la Dirección General de Política Energética y Minas.](#)

[6. bis Las bases de datos en las que se registran los certificados de eficiencia energética deben permitir la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado, cumplimentándose estos campos cuando se registre un certificado desde la entrada en vigor de lo dispuesto en el presente real decreto.](#)

Estos datos estarán disponibles, previa solicitud, para el propietario del edificio. Los datos agregados y anonimizados cumpliendo con los requisitos de protección de datos nacionales y de la Unión, estarán disponibles para uso estadístico y de investigación.

---

7. Los certificados de eficiencia energética 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, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios o de la empresa mantenedora y/o asesor energético.

---

#### **Artículo 5. bis Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML)**

Con objeto de que los Ministerios competentes en materia de eficiencia energética de los edificios puedan disponer de información estadística sobre el estado de calificación energética del parque edificatorio que permita, entre otros aspectos, un mejor desarrollo de una política energética justa de vivienda, que acote y minimice el problema de pobreza energética, y que permita diseñar medidas específicas en línea con la descarbonización del parque edificatorio, se crea, en el Ministerio para la Transición Ecológica el Registro Administrativo de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico (XML).

---

#### **Artículo 6. Contenido de la Certificación de eficiencia energética.**

La documentación relativa a la certificación de eficiencia energética se compone de los siguientes elementos:

- a) Documento específico Certificado de Eficiencia Energética del edificio.
- b) Etiqueta de Eficiencia Energética
- c) Informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML)
- d) Documentos o ficheros digitales necesarios para la evaluación del edificio en los procedimientos de cálculo utilizados.
- e) Anexos y cálculos justificativos que pudieran ser necesarios para la correcta interpretación de la evaluación energética del edificio.

Los modelos oficiales de los elementos a), b) y c) serán publicados como Documentos Reconocidos.

[En particular, el Certificado de Eficiencia Energética del edificio o de la parte del mismo referido en el anterior apartado a\)](#) 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 reconocido al que se refiere el artículo 4 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 lumínico y demás datos utilizados para obtener la calificación de eficiencia energética del edificio.

e) Calificación de eficiencia energética del edificio expresada [de acuerdo al documento reconocido de Calificación de la eficiencia energética de los edificios](#).

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 este, a menos que no exista ningún potencial razonable para una mejora de esa índole en comparación con los requisitos de eficiencia energética vigentes, [siendo necesario en este caso realizar una justificación de la inexistencia de potencial de mejora](#). Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética abordarán:

i. Las medidas aplicadas en el marco de reformas importantes de la envolvente

[ii Las medidas de mejora de las instalaciones técnicas del edificio incluyendo, si procede, la recomendación de sustitución de equipos abastecidas por combustibles fósiles por alternativas más sostenibles](#)

[iii Incorporación de sistemas de automatización y control](#)

[iv.](#) Las medidas relativas a elementos de un edificio, independientemente de la realización de reformas importantes de la envolvente o de las instalaciones técnicas de un edificio.

Las recomendaciones incluidas en el certificado de eficiencia energética serán técnicamente viables [e incluirán](#) una estimación de los plazos de recuperación de la inversión o de la rentabilidad durante su ciclo de vida útil.

Contendrá información dirigida al propietario, arrendatario, [empresa mantenedora o asesor energético](#) sobre la relación coste-eficacia de las recomendaciones formuladas en el certificado. La evaluación de esa relación se efectuará sobre la base de una serie de criterios estándares, tales como la evaluación del ahorro energético, los precios subyacentes de la energía y una previsión de costes preliminar. Por otro lado, informará de las actuaciones que se hayan de emprender para llevar a la práctica las recomendaciones. Asimismo, se podrá facilitar al propietario o arrendatario información sobre otros temas conexos, como auditorías energéticas o incentivos de carácter financiero o de otro tipo y posibilidad de financiación. Para ello se podrán aplicar los criterios correspondientes del Reglamento Delegado (UE) n.º 244/2012 de la Comisión, de 16 de enero de 2012 que permite calcular los niveles óptimos de rentabilidad de los requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos.

g) [Fecha de la visita al inmueble y descripción](#) de las pruebas y comprobaciones llevadas a cabo por el técnico competente durante la fase de calificación energética.

h) Cumplimiento de los requisitos medioambientales exigidos a las instalaciones térmicas.

---

#### **Artículo 7. Certificación de la eficiencia energética de un edificio de nueva construcción.**

1. La certificación de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo, constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética del proyecto y la certificación energética del edificio terminado. Ambos certificados podrán ser suscritos por cualquier técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.3.p).

2. El certificado de eficiencia energética del proyecto [se obtiene a partir de las características especificadas](#) en el proyecto de ejecución [y quedará incorporado al mismo.](#)

3. El certificado de eficiencia energética del edificio terminado [se obtiene a partir de las características efectivas del edificio terminado o parte del mismo.](#) lo [que permite la comprobación](#) de [que](#) se alcanza la calificación indicada en

el certificado de eficiencia energética del proyecto. [Para la elaboración del mismo se podrá utilizar la misma versión del documento reconocido que la utilizada en la elaboración del certificado de eficiencia energética del proyecto, de forma que permita garantizar que no se produzcan cambios en la calificación por las modificaciones introducidas en la actualización del procedimiento que pudieran suponer un perjuicio para los agentes afectados.](#)

[En el supuesto de que en el certificado de edificio terminado no se alcanzase la calificación del certificado de proyecto, el técnico competente adjuntará justificación motivada de dicha variación anexo al certificado del edificio terminado.](#)

---

#### **Artículo 8. Certificación de eficiencia energética de un edificio existente.**

El certificado de eficiencia energética de un edificio existente será suscrito por técnico competente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.3.p), que será elegido libremente por la propiedad del edificio.

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.

---

#### **Artículo 9. Control de los certificados de eficiencia energética.**

1. 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.

2. 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 u otras equivalentes:

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 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.

3. La ejecución del control se realizará por el órgano competente de la Comunidad Autónoma que podrá delegar esta responsabilidad en agentes independientes

autorizados para este fin. Los agentes autorizados serán organismos o entidades de control que cumplan los requisitos técnicos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, para el ejercicio de su actividad en el campo reglamentario de la edificación, así como las entidades de control habilitadas para el campo reglamentario de las instalaciones térmicas, o técnicos competentes independientes.

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

---

#### **Artículo 10. Inspección.**

El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios correspondiente dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento de la obligación de certificación de eficiencia energética de edificios.

---

#### **Artículo 11. Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.**

1. El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años.
2. El órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios correspondiente establecerá las condiciones específicas para proceder a su renovación o actualización.
3. El propietario del edificio será responsable de la renovación o actualización del certificado de eficiencia energética conforme a las condiciones que establezca el órgano competente de la Comunidad Autónoma. 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 [o de parámetros utilizados en el procedimiento de cálculo de la calificación de la eficiencia energética del edificio, como por ejemplo los factores de paso.](#)

#### **Artículo 11 bis. Incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética en la reforma de edificios.**

[En la reforma de edificios, las administraciones públicas vincularán los incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro de energía previsto o logrado, mediante la comparación de los certificados de eficiencia energética expedidos antes y después de la reforma, o, alternativamente, mediante uno o varios de los criterios siguientes:](#)

- a) [la eficiencia energética de los equipos o materiales utilizados para la reforma, en cuyo caso, los equipos o materiales utilizados para la reforma serán instalados por un instalador con el nivel pertinente de certificación o cualificación;](#)
- b) [los valores estándar para el cálculo del ahorro de energía en los edificios;](#)
- c) [los resultados de una auditoría energética;](#)
- d) [los resultados de otro método pertinente, transparente y proporcionado que muestre la mejora en la eficiencia energética.](#)

---

### CAPÍTULO III

#### Etiqueta de eficiencia energética

---

#### **Artículo 12. Etiqueta de eficiencia energética.**

1. La obtención del certificado de eficiencia energética otorgará el derecho de utilización, durante el periodo de validez del mismo, de la etiqueta de eficiencia energética, cuyos contenidos se recogen en el documento reconocido correspondiente a la etiqueta de eficiencia energética, disponible en el Registro general al que se refiere el artículo 3.

2. La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. 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 o existente.

3. Se prohíbe la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran a la certificación de eficiencia energética de un edificio que no cumplan los requisitos previstos en este Procedimiento básico y que puedan inducir a error o confusión.

4. A los efectos de lo anteriormente establecido, en ningún caso se autorizará el registro de la etiqueta como marca.

Redactado el apartado 2 conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 125, de 25 de mayo de 2013. [Ref. BOE-A-2013-5511](#).

---

#### **Artículo 13. Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética en edificios.**

1. Todos los edificios o unidades de edificios a los que se refieren los apartados c) y e) del artículo 2.1, exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible por el público, cuando les sea exigible su obtención. La citada etiqueta se debe corresponder con el certificado de eficiencia energética debidamente registrado en el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios.

~~2. Todos los edificios o partes de los mismos ocupados por las autoridades públicas y que sean frecuentados habitualmente por el público, con una superficie útil total superior a 250 m<sup>2</sup>, exhibirán la etiqueta de eficiencia energética de forma obligatoria, en lugar destacado y bien visible.~~

---

#### **Artículo 14. Información sobre el certificado de eficiencia energética.**

1. Cuando un edificio se venda o alquile, antes de la finalización de su construcción, el vendedor o arrendador facilitará su calificación energética de proyecto expidiéndose el certificado del edificio terminado una vez construido el edificio.

2. Cuando el edificio existente sea objeto de contrato de compraventa de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, una copia del certificado de eficiencia energética obtenido y debidamente registrado, se anexará al contrato de compraventa. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento de la totalidad o parte del edificio, según corresponda, simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido una copia de la etiqueta de eficiencia energética se anexará al contrato de arrendamiento.

~~3. El órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios, en la información que el vendedor debe suministrar al comprador, de acuerdo con lo establecido sobre transparencia e información a los consumidores en el artículo 83 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.~~

5. Todos los edificios o parte de los mismos que se publiciten para venta o alquiler deben incluir la información relativa a la calificación de eficiencia energética, de acuerdo con el documento reconocido "Calificación de la eficiencia energética de los edificios".

---

### **CAPÍTULO IV**

#### **Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios**

---

#### **Artículo 15. Objeto y funciones.**

1. La Comisión asesora para la certificación de eficiencia energética de edificios, creada por el artículo 14 del Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, aprobado por el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, como órgano colegiado de carácter permanente, dependerá

orgánicamente de la Secretaría de Estado de Energía del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

2. Corresponde a esta Comisión asesorar a los Ministerios competentes, en materias relacionadas con la certificación de eficiencia energética de los edificios mediante las siguientes actuaciones:

a) Velar por el mantenimiento y actualización del Procedimiento básico de certificación de eficiencia energética de edificios.

b) Analizar los resultados obtenidos en la aplicación práctica de la certificación de eficiencia energética de los edificios, proponiendo medidas y criterios para su correcta interpretación y aplicación.

c) Recibir las propuestas y comentarios que formulen las distintas Administraciones públicas, agentes del sector y usuarios y proceder a su estudio y consideración.

d) Estudiar las actuaciones internacionales en la materia, y especialmente las de la Unión Europea, proponiendo las correspondientes acciones.

e) Establecer los requisitos que deben cumplir los documentos reconocidos para su aprobación, las condiciones para la validación de los [procedimientos de cálculo generales](#) y simplificados, y el [mecanismo](#) a seguir para su reconocimiento conjunto por los Ministerios [para la Transición Ecológica](#) y de Fomento.

f) Evaluar y proponer a la Secretaría de Estado de Energía la inclusión en el Registro general de documentos reconocidos de aquellos que cumplan con los requisitos establecidos para su aprobación.

[g\) Fomentar la colaboración entre las administraciones públicas para la eficiente aplicación del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.](#)

[h\) Efectuar un seguimiento del cumplimiento de lo establecido en este Real Decreto, especialmente a lo dispuesto en los artículos 9 y 10.](#)

---

## Artículo 16. Composición

1. La Comisión asesora estará compuesta por el Presidente, dos Vicepresidentes, los Vocales y el Secretario.

2. Será Presidente el titular de la Secretaría de Estado de Energía, que será sustituido en caso de ausencia, vacante o enfermedad por el Vicepresidente primero, y en ausencia de este, por el Vicepresidente segundo.

3. Será Vicepresidente primero el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, y será Vicepresidente segundo un representante del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

4. Serán Vocales de la Comisión los representantes designados por cada una de las siguientes entidades.

a) En representación de la Administración General del Estado:

i. Un representante de la Secretaría de Estado de Energía del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

ii. Un representante de la Dirección General de Política Energética y Minas, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

iii. Dos representantes de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, del Ministerio de Fomento.

iv. Un representante de la Dirección General del Patrimonio del Estado, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

v. Un representante del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

vi. Un representante del Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja, del Consejo Superior de Investigaciones Científicas, del Ministerio de Economía y Competitividad.

vii. Un representante de la Oficina Española del Cambio Climático, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

viii. Un representante del Instituto Nacional del Consumo, del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.

b) En representación de las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales:

i. Un vocal por parte de cada uno de los órganos competentes en materia de certificación energética de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, que voluntariamente hubieran aceptado su participación en este órgano.

ii. Un vocal propuesto por la asociación de Entidades Locales de ámbito estatal con mayor implantación.

c) En representación de los agentes del sector y usuarios:

i. Un vocal del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

ii. Un vocal del Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos técnicos.

iii. Un vocal del Consejo General de Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales.

iv. Un vocal del Consejo General de la Ingeniería Técnica Industrial.

v. Un vocal en representación de la Unión Profesional de Colegios de Ingenieros (UPCI).

vi. Un vocal en representación del Instituto de Ingenieros Técnicos de España (INITE).

vii. Hasta [nueve](#) representantes de las organizaciones de ámbito nacional con mayor implantación, de los sectores afectados y de los usuarios relacionados con la certificación energética, según lo establecido en el apartado siguiente.

5. Las organizaciones representativas de los sectores afectados y usuarios, podrán solicitar su participación al Presidente de la Comisión asesora. Esta fijará

reglamentariamente el procedimiento y los requisitos para su admisión, que deberá contar con la opinión favorable del Pleno.

6. Actuará como Secretario, con voz y voto, el vocal representante de la Secretaría de Estado de Energía del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, que será un funcionario titular de un puesto de trabajo ya existente.

---

### **Artículo 17. Organización.**

1. La Comisión asesora funcionará en Pleno, en Comisión permanente y en Grupos de trabajo.

2. La Comisión conocerá en Pleno aquellos asuntos que, después de haber sido objeto de consideración por la Comisión permanente y los Grupos de trabajo específicos, en su caso, estime el Presidente que deban serlo en razón de su importancia. Corresponderá al Pleno la aprobación del Reglamento de régimen interior. El Pleno se reunirá como mínimo una vez al año, por convocatoria de su Presidente, o por petición de, al menos, una cuarta parte de sus miembros.

3. La Comisión permanente ejercerá las competencias que el Pleno le delegue, ejecutará sus acuerdos y coordinará los grupos de trabajo específicos. Estará compuesta por el Presidente, los dos Vicepresidentes y el Secretario. Además de los anteriores, y previa convocatoria del Presidente, asistirán a sus reuniones los vocales representantes del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, del Ministerio de Fomento, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), cuatro representantes de las comunidades autónomas elegidos en el Pleno y los directamente afectados por la naturaleza de los asuntos a tratar.

4. Los Grupos de trabajo se constituirán para analizar aquellos asuntos específicos que el Pleno les delegue, relacionados con las funciones de la Comisión asesora. Podrán participar además de los miembros de la Comisión asesora, representantes de la Administración, de los sectores interesados, así como expertos en la materia. Serán designados por acuerdo de la Comisión asesora, bajo la coordinación de un miembro de la misma.

5. El funcionamiento de la Comisión asesora será atendido con los medios de personal y de material de la Secretaría de Estado de Energía y no supondrá incremento alguno de gasto público.

6. La Comisión asesora utilizará las técnicas y medios electrónicos e informáticos que faciliten el desarrollo de su actividad, de acuerdo la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

7. Para su adecuado funcionamiento, en lo no particularmente previsto en el Reglamento de régimen interno, se aplicarán las previsiones que sobre órganos colegiados figuran en el capítulo II, del título II, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común.

---

## CAPÍTULO V

## Régimen sancionador

---

### Artículo 18. 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 de acuerdo con lo dispuesto en [el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.](#)

Además, el incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con lo establecido en los apartados k) y n) del artículo 49.1 del texto refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, se sancionará de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido citado.