

Las bases estructurales de la rehabilitación para la eficiencia, formación, recualificación, empleo y financiación

*Nadie cuestiona en España que la ineficiencia en la gestión del suministro, la transformación, el uso y la recuperación de recursos primarios, energía, agua, materiales, espacio, etc. es una lacra generalizada, de la que en el fondo todos somos responsables y por lo tanto asumimos que las consecuencias de la ineficiencia las pagamos entre todos. Todos sabemos que directa o indirectamente el ciclo irreflexivo del desperdicio está en cuestión y que, a través de los instrumentos y administrativos que los ciudadanos nos hemos dado, que en España son muchísimos a todas las escalas, se impone desde hace tiempo un giro hacia la recuperación de los recursos desperdiciados que se ha dado en llamar **Rehabilitación** y apellidado **Para la eficiencia**.*

En un país que no se ha liberado de los perversos vicios consolidados, (en el sistema financiero, en la clase política, en el funcionariado, en la variante del funcionariado en la que se ha convertido la Universidad, y en muchos ciudadanos), en una de las fases más degradantes y especulativas de su historia contemporánea; somos testigos de las enormes dificultades con las que este giro diametral, cuya esencia no es un cambio en el marco de actuación para pasar de la producción de nuevos edificios a la producción de edificios rehabilitados, sino un cambio radical de paradigma y de actitud para abandonar la producción y la concentración de recursos y entrar de lleno en el campo de la agregación de valor y de la transformación de millones de edificios para aportarles una capacidad renovada para prestar servicios a la ciudadanía.

Los instrumentos que hay que poner a punto para implementar un proceso tan arduo y ambicioso son muchos pero vamos a abordar, superficialmente, en la necesaria brevedad de este artículo dos que consideramos estructuralmente esenciales: la formación, recualificación y empleo de trabajadores competentes en este nuevo campo y la política de reversión distribuida de los recursos económicos que hacen rentable para los ciudadanos abordar la rehabilitación para la eficiencia.

Formación, recualificación y empleo

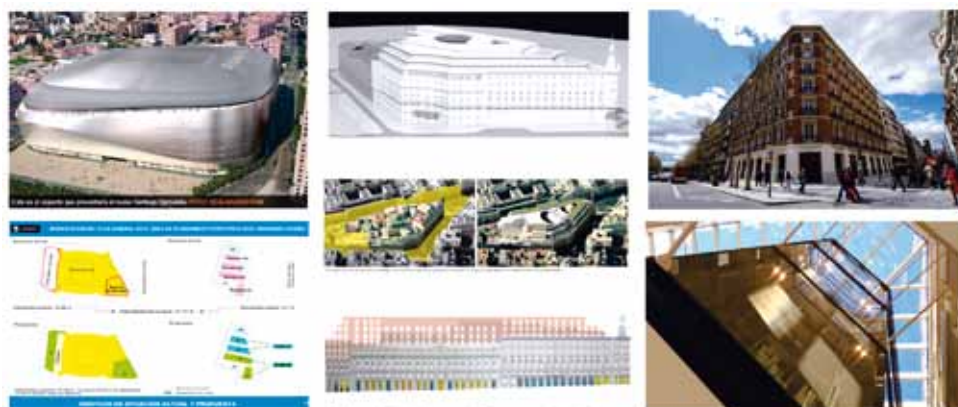
Formación y recualificación son necesarias, no porque como de común se viene diciendo las nuevas tecnologías requieren de la actualización del conocimiento de

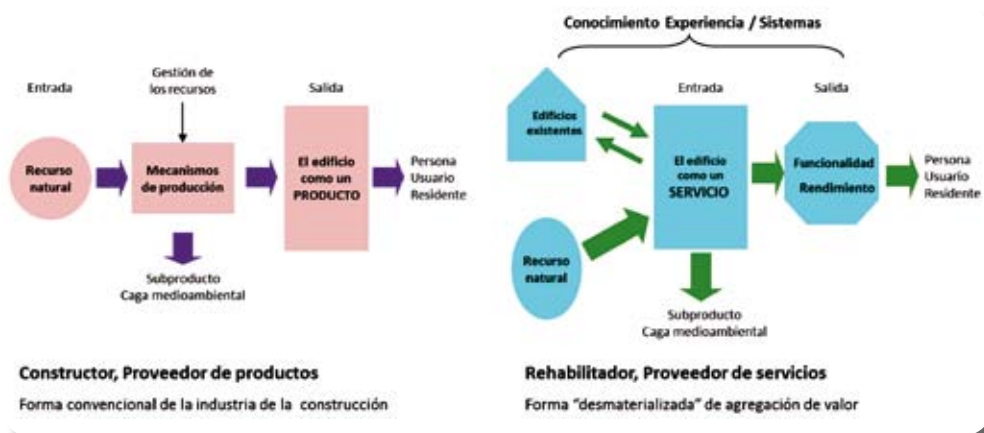
los profesionales de cada ramo sobre nuevas técnicas, materiales y componentes, sino porque hay necesidad de un cuerpo abundantísimo de profesionales en todos los puntos de la geografía nacional, y en un buen número de áreas imprescindibles para hacer efectiva la rehabilitación urbana y edificatoria y la eficiencia, que aquí no existen, si bien una parte de ellos se pueden crear a partir del amplísimo cuerpo de arquitectos e ingenieros infra retribuidos, parados o emigrantes, otra parte tiene que salir, ya de manera continua y sistemática de una reestructuración del sistema educativo. Y ello se produce porque el ámbito de trabajo de la rehabilitación requiere de otras capacidades y de otros profesionales, que no existen en el sector de la construcción y menos en el español.

El empleo que puede generar la actividad rehabilitadora debe ser el de profesionales, equipos y empresas expresamente cualificados para cubrir todas las necesidades que plantea una actividad orientada a resolver un amplio campo de prestaciones y servicios. El objeto de la rehabilitación no es aislar, ni cambiar las ventanas, ni instalar domótica, ni cambiar calderas, ni usar energía solar; el objeto de la rehabilitación es aportar a la edificación la óptima habitabilidad y la óptima funcionalidad, con los mínimos recursos y consumos. La persistencia de parámetros prescriptivos en la normativa de rehabilitación aleja las acciones de sus objetivos, favorece a los no cualificados, concentra recursos y persiste en la especulación. En los que se refiere al empleo, ignora la necesidad de nuevos profesionales y empuja las posibilidades de enriquecimiento del mercado de trabajo. En España este

▼ Figura 1: ¿Contradicción? Bernabeu, Canalejas, Serrano.

Apropiación de espacio público, destrucción de bienes patrimoniales, tan legal como incomprensible y a costa de recursos que pertenecen, no a la administración, sino a la ciudadanía. Recalificaciones, convenios, descatalogación legalizada en virtud de procedimientos discrecionales al servicio del inefable equipo que en España forman los agentes financieros, políticos y empresariales más desinhibidos. Mientras en España se firman medidas de impulso a la rehabilitación, con la otra se firman leyes retrógradas que consolidan actitudes perversas en el marco de la energía y la recuperación del patrimonio. El problema no es el negocio, es que para impulsar un cambio de actitud hay que propiciar la ejemplaridad que es la que aporta credibilidad al proceso ante las propias instituciones y ante los ciudadanos, vencer el escepticismo y la desconfianza, mucho más allá de la propaganda y la mercadotecnia.





▲ **Figura 2:** Rehabilitar es aplicar conocimiento, experiencia y concepción sistémica a la transformación de un edificio en un bien capaz de dar servicio: habitabilidad, funcionalidad y rendimiento. La metodología y el conocimiento necesarios para llevar a cabo este trabajo son propias de profesionales, equipos y empresas expresamente cualificados o recualificados. La pretensión, no documentada de dar empleo en la rehabilitación a los agentes promotores y constructores de la explosión inmobiliaria española, sin poner en marcha un vasto, extenso e intenso plan de educación y formación, como se está haciendo en otros países europeos, carece de fundamento. escepticismo y la desconfianza, mucho más allá de la propaganda y la mercadotecnia.

tipo de políticas están siendo integradas en estrategias energéticas y normativa de la edificación a diferentes escalas, nacional regional y local, mediante acciones directas e indirectas que pretenden implementar requisitos de reducción del consumo de energía en la edificación a través de acciones, en su mayor parte prescriptivas y parciales, orientadas a la mejora del rendimiento de los distintos componentes del sistema edificado.

Fruto de un pragmatismo analítico orientado a la prescripción, es la concepción "anatómica" de la edificación como

un producto, estático, y objeto de mejoras objetivas en sus componentes, aislamiento, ventanas, instalaciones, en los procesos tipificados de rehabilitación.

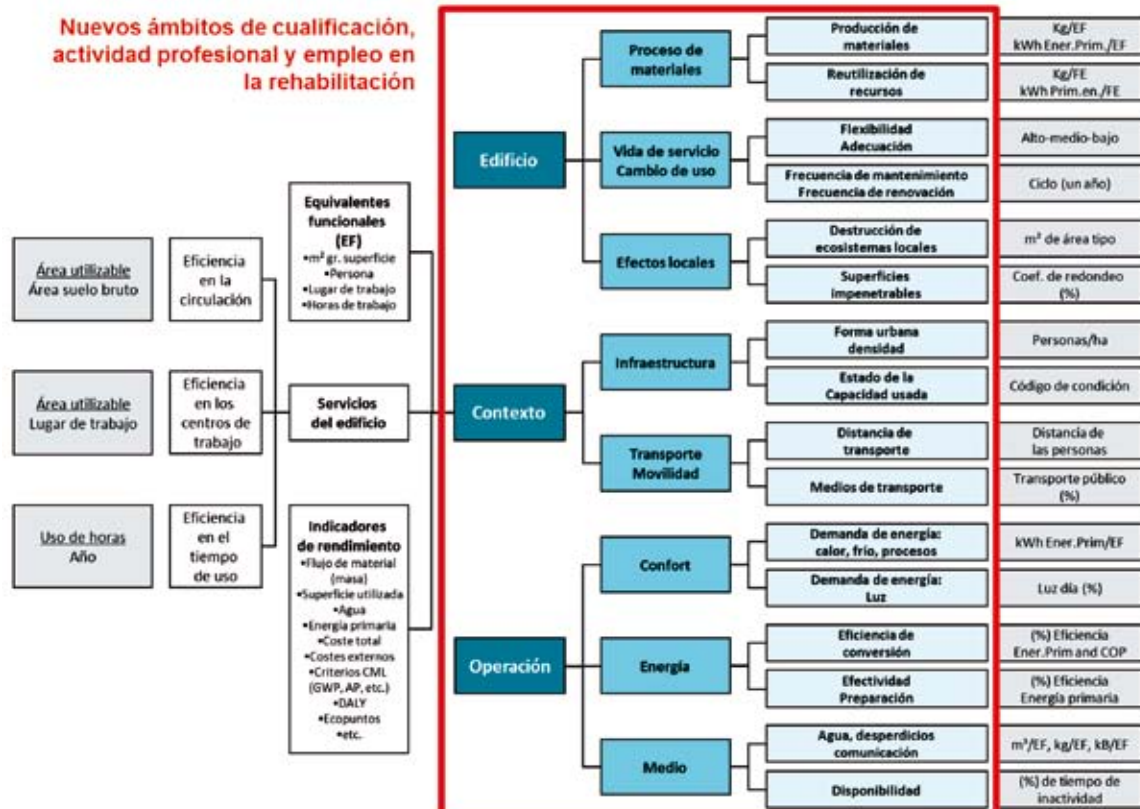
Pero las verdaderas oportunidades de eficiencia en la rehabilitación energética de la edificación no están sólo vinculadas a la calidad de los componentes de los edificios sino a la valoración y puesta en juego de todos los factores de eficiencia que emergen cuando los edificios se consideran un sistema complejo, aún más, un sistema complejo que como tal es actor de continuas transformaciones en el tiempo.

La consideración "fisiológica" de la edificación es visión sistémica, y de ella se deriva la puesta en valor no sólo de la calidad de los productos, componentes y subsistemas de los edificios, sino, sobre todo, la calidad de las interacciones que se producen entre ellos, y con el medio, a lo largo del tiempo.

La consideración de la edificación como un servicio, no como un producto, es esencial para enfocar correctamente su rehabilitación pues, no en vano, la propia actividad, incluyendo el plano de la rehabilitación energética, no es otra cosa que la recuperación integral de las capacidades operativas y funcionales de los edificios, lo que implica la evaluación precisa de los factores de impacto a lo largo del ciclo de vida y un enfoque prestacional que vincula la habitabilidad a la eficiencia energética, en un marco de equilibrio variable y evolutivo.

Financiación. La reversión distribuida de los recursos económicos que hacen rentable para los ciudadanos abordar la rehabilitación para la eficiencia.

El impacto que la ineficiencia energética de la edificación, el transporte y la actividad productiva generan en todas las escalas, global, continental, regional,



▲ **Figura. 3:** Rehabilitar supone trabajar sobre los edificios y extender el ámbito de trabajo mucho más allá del edificio, al contexto y a los procesos operativos que resuelven los factores de impacto, canalizan las oportunidades y materializan el rendimiento y los ahorros, a lo largo del ciclo de vida y con la capacidad de prolongar la vida útil mediante mecanismos embebidos en el propio edificio.



◆ **Figura 4:** De todos los recursos que se recuperan gracias a las acciones de rehabilitación integral, el rehabilitador privado sólo consigue los que corresponden al aumento de valor de su edificio, 1, los ahorros en el consumo de recursos, 2, y los que a él le genera una mejor habitabilidad, 3. Y, aún éstos, condicionados por el marco legislativo / político/ financiero. Al mismo tiempo se insiste en que la rehabilitación no genera los recursos que la hacen rentable y se sigue actuando para que así sea.

territorial, urbana, edificatoria, y tecnológica, provoca entre otros muchos efectos negativos el de un coste económico que, en el núcleo de esta estructura de sistemas de orden superior que van envolviendo subsistemas de orden inferior, acaban soportando los individuos que son la base productiva y tributaria de nuestra sociedad.

En cada escala se pueden identificar y cuantificar los recursos económicos desperdiciados y los que habría que invertir en revertir los nocivos efectos de la ineficiencia y, en cada escala, se pueden transformar en recursos inyectados para paliar la ineficiencia.

Sin embargo los programas públicos que valoran la rentabilidad de la eficiencia energética y en particular de la eficiencia energética en la edificación sólo valoran a efectos de determinar la rentabilidad de la rehabilitación los ahorros de energía que se producen en las últimas escalas del sistema, las escalas micro.

Se produce una sistemática infravaloración de los beneficios económicos que la eficiencia genera en las escalas regional, nacional y global, y, en consecuencia los programas, las políticas y la legislación no contemplan ni se focalizan a la inversión de todos los recursos económicos que genera la rehabilitación para la eficiencia. La consideración parcial y micro de los recursos económicos

generados por la rehabilitación favorece la fácil crítica, que surge como efecto rebote, cuando los ahorros son menores a los esperados debido, como pasa en España muy a menudo, a que la inversión de recursos tiene también que aportar unos mínimos de calidad a la edificación, y estos beneficios no computan.

◆ **Fig. 5:** En esta tabla recogemos los distintos niveles donde se están pagando las consecuencias de la ineficiencia energética, los efectos que la rehabilitación para la eficiencia puede tener a cada nivel y el porcentaje de retorno de capital que cada nivel debería pagar a quien ejecute la rehabilitación para la eficiencia. Más del 60% de los beneficios de las acciones de rehabilitación para la eficiencia se generan en niveles que no retornan al rehabilitador. Es el planteamiento perverso que vincula la mala gestión de los recursos a la supuesta falta de rentabilidad de las acciones rehabilitadoras, al extraño contexto de las ESE españolas, y a la perpetuación de modelos concentrados y fondos gestores del régimen subvencionador. Una política justa de redistribución de los recursos generados y microgestión a una gran escala distribuida tiene el potencial de generar una dinámica autosustentable y rentable para la rehabilitación.

Global	- Reducción de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero - Moderación de los precios de la energía - Gestión de los recursos naturales - Cumplimiento de los objetivos de desarrollo	3%
Europeo	- Cumplimiento de los objetivos de eficiencia - Reducción de la dependencia energética - Reducción del impacto ambiental - Reducción del impacto sobre la salud humana	10%
Nacional	- Creación de empleo - Reducción del gasto público en el sector energético - Seguridad e independencia energética - Efectos Macroeconómicos	15%
Regional	- Creación de empleo - Reducción del gasto público en el sector energético - Independencia energética - Efectos Macroeconómicos	20%
Municipal	- Mejora de las condiciones ambientales - Reducción de costes energéticos y de infraestructuras	12%
Sectorial	- Reducción de costes de infraestructura I - Incremento del valor de los activos inmobiliarios - Mejora de la productividad y de la competitividad	5%
Individual	- Mejora de la Salud y bienestar - Reducción de la pobreza. Acceso a la energía - Aumento de la capacidad económica - Reducción de costes de infraestructura	35%

la eficiencia, y plantear sus implicaciones en el diseño de las políticas públicas de rehabilitación. En España parte de ese capital ha de ser invertido en una irrenunciable mejora de la calidad de la edificación, algo que es posible si finalmente, los recursos fluyesen cómo los recursos y se incentivasen desde las escalas Macro a las Micro y viceversa.

Las administraciones, agencias y empresas que rigen la regulación y la gestión de recursos en cada uno de estos niveles están obligadas a identificar y evaluar los recursos que deben retornar al origen y las políticas de gestión que permitan su retorno. La asignación a cada individuo del derecho a resarcirse de parte de los beneficios que su esfuerzo supone para la comunidad pondría en juego el incentivo a la iniciativa individual a gran escala que es lo que hace falta para implementar una política de rehabilitación y eficiencia efectiva y extensa a escala nacional. El equilibrio territorial requiere la puesta a disposición de todos, de los recursos humanos y técnicos que garantizan el buen fin de la inversión.

La creación de fondos centralizados gerenciados por instituciones gúru, la



Bienvenidos a ENERES, compañía que nace de la iniciativa de un equipo de profesionales convencidos de la eficiencia energética y el aprovechamiento bioclimático orientados a edificios de rehabilitación, singulares o de nueva construcción.

realización de proyectos piloto concentrados, hiperurbanos, ejecutados por pocos, con criterios ya conocidos, es una experiencia ya vivida, agota los recursos no trasciende y no permea al territorio y a los ciudadanos.

Desde nuestro punto de vista tanto el marco de formación, cualificación y empleo como el contexto de financiación que se plantean en el lanzamiento público del campo de la rehabilitación adolecen de la voluntad de perpetuar los campos y los modelos de trabajo y negocio que pertenecen a una etapa y a unos agentes ajenos al momento actual y a las necesarias dinámicas de eficiencia y aporte de valor, que corresponden a un

cambio de rumbo tan necesario que casi es indiscutible.

La eficiencia no es evidente, es una cualidad discreta que en la naturaleza va vinculada al equilibrio y a los metabolismos que trabajan con ritmos armónicos, bajas intensidades, bajos consumos y un sabio manejo de la información ☐

ENERESS.L.

Apolonio Morales, 29
28036 Madrid
Tlf.: +34 917 589 720
www.eneres.es
eneres@eneres.es