

El papel del agente rehabilitador en la rehabilitación de edificios

Escrito por [Francisco Sánchez](#)

El **Agente Rehabilitador** cobra especial importancia a raíz de la publicación en octubre del pasado año del Real Decreto 853/2021 por el que se regulan los programas de ayudas en materia de Rehabilitación Residencial y Vivienda Social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) y por el que se prevé la llegada a España de más de 4.000 M€.

En este artículo repasaremos cuál es el papel del agente rehabilitador en la rehabilitación de edificios, quién puede ejercer esta nueva figura profesional o qué pasos debe seguir en el proceso de rehabilitación.

El parque residencial español, es muy viejo y anticuado. Se estima que más del 80% de los edificios o no tienen aislamiento o este es muy deficiente, con existencia de puentes térmicos en sus fachadas y medianerías y lo mismo ocurre con la envolvente exterior del edificio en materia de cerramientos y ventanas, con poca impermeabilidad y estanqueidad y casi nula protección a los rayos solares.

Todo esto lo hemos ido resolviendo según ha ido mejorando la economía en España con instalaciones de calefacción y climatización, en las que para calefacción se usaba como materia energética el gas o el gasóleo, incluso en el medio rural, la leña y el carbón, pero con instalaciones sin circuitos aislados, sin termostatos por estancia y con grandes pérdidas por falta de aislamiento. La energía eléctrica apenas se usaba ya que era excesivamente cara ya que funcionaba por [efecto Joule](#).

Sin embargo, el acceso a poder disponer de calefacción por gas o gasóleo en prácticamente cada vivienda del centro y del Norte de España nos ha conducido a aumentar las emisiones de CO₂ y esto a su vez ha comportado la necesidad de tomar medidas para que se pueda seguir con el mismo grado de confort, pero a un coste más bajo y, sobre todo, menos contaminante.

Con la evolución industrializada, se han mejorado la eficiencia de las calderas para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción y se han conseguido soluciones de aerotermia y de geotermia que permiten el uso de energías limpias y compatibles con la producción energética fotovoltaica y que hacen que se pueda acceder al mercado del uso de la energía eléctrica.

Las ayudas ofrecidas por el Real Decreto 803/2021

Con la llegada de las [ayudas a la rehabilitación incluidas en el Real Decreto 803/2021](#), se pretende mejorar el parque edificatorio español desde los puntos de vista de mejora de la eficiencia energética para conseguir un ahorro en el consumo de energía de los edificios, ya que ellos **son los responsables del consumo del 40% de energía primaria y a la vez reducir las emisiones de CO₂**. Se estima además que los edificios son los responsables del 36% de las emisiones (datos medios en la UE). Para poder contar con las ayudas y su empleo en la mejora de la eficiencia energética, es necesario realizar la rehabilitación de

edificios para adaptarlos a las mejoras conducentes al ahorro energético y la mayor eficiencia.

De esta forma, surge la figura del profesional experto en la gestión integral de la rehabilitación de edificios y viviendas que es el **Agente Rehabilitador** cuya figura queda definida en el Real Decreto 853/2021 en su **Artículo 8. Agentes y gestores de la rehabilitación:**

1. *Se entenderá por agente o gestor de la rehabilitación la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que pueda realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas, mediante mecanismos de cesión de derecho de cobro o similares, acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u otras actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación o mejora que puedan ser objeto de financiación a través de alguno de los programas recogidos en este real decreto.*
2. *A tal efecto, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla posibilitarán en la aplicación de los recursos transferidos y en las convocatorias la participación de estos agentes o gestores de la rehabilitación que faciliten modelos tipo «llave en mano» a propietarios y comunidades de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios de edificios de vivienda.*
3. *La actuación de estos agentes y gestores exigirá que aporten un documento que acredite el acuerdo con la propiedad, comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, que les faculte y autorice a actuar como tales.*
4. *En todo caso, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán determinar las funciones concretas de los agentes y gestores de la rehabilitación.*
5. *La participación del agente o gestor de la rehabilitación no exime al destinatario último de cumplir todas las obligaciones que le incumben, sin perjuicio de la responsabilidad que, además, pueda exigirse a dicho agente o gestor.*

Por tanto, el **Agente Rehabilitador es un GESTOR especializado en temas inmobiliarios** que se pueda encargar de realizar todas las gestiones necesarias para poder obtener las ayudas ofrecidas y que puedan servir para mejorar la eficiencia energética de sus edificios y viviendas, lo que comportará un importante ahorro en su consumo energético y sobre todo una bajada en la emisión de gases efecto invernadero, unido a que estas ayudas, no serán repercutidas en el IRPF.

Actividades que realiza el agente rehabilitador

El agente rehabilitador deberá realizar actuaciones de:

Impulso

Propagando y dando a conocer a las Comunidades de Propietarios y a los Propietarios y Usuarios de Vivienda la posibilidad de poder contar con estas ayudas en la mejora de la eficiencia energética de sus edificios y viviendas. Para ello tendrá que realizar una **primera labor de PROSPECCIÓN del mercado existente**, estudiar el tipo de obra a realizar ya sea

del tipo de programa 3 (nivel edificio), del 4 (nivel vivienda) o del 5 (libro del edificio), preparar un resumen de presupuesto de costes de obra e ingresos por ayudas y ver como se financia el diferencial gastos menos ingresos y así convencer a la Comunidad de Propietarios o al propietario de la vivienda de lo conveniente que sería hacer las obras conducentes a la mejora de la eficiencia energética con gran ahorro en el consumo de energía y de paso a hacer accesible todo el edificio y de hacerles comprender que necesitan a un experto en gestión para poder llegar a percibir las ayudas, presentarles una oferta de honorarios profesionales, que por cierto, también una gran parte son subvencionables con estas ayudas y que contraten a su Agente Rehabilitador.

Seguimiento

Una vez aceptado el encargo al Agente Rehabilitador, el primer paso a dar es conocer el estado de eficiencia energética actual del edificio y de las viviendas, para saber realmente que es lo que realmente existe, que deficiencias tiene, como se puede mejorar y cuánto puede costar, así como con que tipo de ayudas pueden contar, su importe, características y referenciarlas al coste de las obras a realizar y ver cómo se puede pagar ese coste diferencial. En el caso del programa 3 (ayudas a nivel de edificio), es conveniente siempre contar con la contratación del programa 5 (ayudas para elaboración o actualización del Libro del Edificio) ya sea por actualización del Libro del Edificio o por su creación en caso de que no existiese y que nos va a permitir determinar con mayor exactitud cuales son las obras de rehabilitación necesarias para mejorar la eficiencia energética del inmueble y poder contar con el mayor importe posible de las ayudas ofertadas.

Gestión y contratación

Se realizará un análisis de viabilidad económico financiero de ingresos (ayudas y financiación) y con él, el siguiente paso a dar corresponde a la solicitud de las subvenciones de forma profesionalizada y dentro de 2022 y del próximo 2023 y a la vez buscar y contratar a los equipos técnicos necesarios para preparar la documentación necesaria para solicitar la correspondiente licencia de obras y pedir presupuestos de obras a realizar.

Tramitación

Una vez decidido si se va a presentar directamente en la Consejería del Gobierno Autónomo o en una de las Oficinas de Rehabilitación habilitadas, hay que realizar la tramitación y seguimiento de la licencia hasta su obtención, bien por declaración responsable, bien por su aprobación por el Ayuntamiento. Con la licencia concedida, hay que contratar las obras definidas, bien por una memoria técnica, bien por un proyecto de rehabilitación.

Obtención de financiación

Nos vamos a encontrar que el coste de las obras será superior en todos los casos al importe de las ayudas solicitadas. Esto implica que, o bien se sufraga el diferencial, por pago de la Comunidad de Propietarios por derrama extraordinaria o será necesario contar con la financiación que aporten los bancos y estos a su vez pedirán garantías de que se van a obtener las ayudas y puedan recuperar el importe adelantado. También hay que ver como dar solución a la financiación a plazo medio del diferencial existente (ayudas-costes). Hay que analizar las ofertas de los bancos, ver sus condiciones y su disponibilidad a la financiación, antes de decidir cuál es la entidad financiera más ventajosa, cual es la cantidad por solicitar y cuál es el plazo para devolver lo prestado, así como las cuotas mensuales que se pueden pagar. Y ver si fuese necesario solicitar un anticipo de las ayudas por necesidades de tesorería y solicitarlo y conseguirlo.

Recepción de las ayudas

Hay que realizar el seguimiento de la tramitación del expediente de ayudas, ir presentando facturas o certificaciones pagadas e ir solicitando el abono de las ayudas (en caso de anticipo) o que la financiación aprobada se vaya haciendo cargo del pago, a cuenta del préstamo concedido.

Supervisión en la ejecución de las obras

Al contratar la obra, es fundamental no solo la contratación del importe económico, sino también el plazo previsto para la ejecución de la obra y el control de las calidades contratadas. El contrato en este apartado es fundamental, que sea cierto, fiable y con garantías de cumplimiento del plazo, del precio y de las calidades. Hay que estudiar bien este apartado, pues en los tiempos que vivimos, la construcción y sus oficios se están colapsando y aumentando los precios casi semana a semana. El apoyo en el equipo técnico será fundamental, pero exige labores importantes de coordinación y seguimiento.

Cierre de la operación y cobro de las ayudas

Se realizará un certificado técnico de finalización de las obras y un certificado de eficiencia energética final que permita comprobar la mejora obtenida en comparación con el certificado de eficiencia energética inicial y además toda la documentación complementaria que cada Comunidad Autónoma exija en las Ordenes que aprueben o que hayan aprobado para tener derecho a la concesión de las ayudas.

Especialización profesional del agente rehabilitador

Una de las conclusiones de las últimas reuniones mantenidas entre CIARE y [Francisco Javier Martín, Director General de Vivienda y Suelo del MITMA](#), fue que **los bancos podrían pedir como garantía para tener financiación de las obras, el contar con un profesional encargado de la gestión integral que garantizase el que se conseguiría la percepción de esas ayudas**. Por tanto, a partir de esa reunión, se consolida la importancia y casi necesidad de que el Agente Rehabilitador gestionase la rehabilitación de forma integral.

El PERFIL del Agente Rehabilitador, es el de un **profesional del sector inmobiliario**, especializado en la gestión integral en la rehabilitación y reformas de edificios y de sus viviendas.

El OBJETIVO de que lidere la gestión un Agente Rehabilitador, es poder centralizar en una sola persona, física o jurídica, todas las tareas relativas a la rehabilitación y reforma de los edificios y de las viviendas conducentes a su mejora energética, avalando con su gestión profesionalizada el éxito en conseguir las ayudas solicitadas y como consecuencia directa, poder tener acceso en la rehabilitación de inmuebles a la financiación bancaria.

Beneficios de la gestión del agente rehabilitador

Al haber un único organizador y supervisor de todas las tareas y contratos a realizar se puede obtener un resultado óptimo en cuanto a costes, plazos y calidades de la obra de rehabilitación.

Como consecuencia directa, tendremos una mayor optimización de la eficiencia energética obtenida, lo que a su vez conlleva un mayor incremento de ayudas a recibir.

Otra consecuencia que se obtiene es que con su profesionalidad se garantiza que las ayudas que se soliciten sean las mayores posibles con posibilidades reales de obtenerlas y de esa forma garantizar el éxito.

Y por último, con su gestión integral profesionalizada, garantiza de forma suficiente a las entidades financieras la obtención de las ayudas y de esa forma se abre la puerta a la financiación bancaria de los proyectos y obras a realizar.

¿Dónde podemos encontrar agentes rehabilitadores?

Según la Ley de Ordenación de la Edificación, en su Capítulo III, Agentes de la Edificación, los profesionales intervinientes en materia de edificios residenciales deben tener la **titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico** y por ello están plenamente capacitados para realizar gestiones integrales de rehabilitación.

También tenemos entre los gestores profesionales inmobiliarios a los **administradores de fincas y a los agentes de la propiedad inmobiliaria**.

Todos ellos están plenamente capacitados para desarrollar gestiones integrales de Agente Rehabilitador.

Esta labor la pueden realizar a través de su intervención profesional directa o participando en el equipo al servicio de una empresa.

El requisito es tener la titulación antes especificada y ser expertos en la gestión integral de rehabilitación de edificios y viviendas.