

## La percepción de satisfacción residencial de una Rehabilitación Integral en España. Los actores

The perception of residential satisfaction of a Integral Rehabilitation in  
Spain. The actors



Elaborado por Moran, 2021. Fotografías de la autora.

Dra. María Eugenia Molar Orozco<sup>1</sup>

Dra. Cristina Cabello<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universidad Autónoma de Coahuila Unidad Saltillo  
ORCID 0000-0001-5357-5893 [mariamolar@uadec.edu.mx](mailto:mariamolar@uadec.edu.mx)

<sup>2</sup>Universidad de Zaragoza Facultad de Arquitectura  
ORCID 0000-0002-4920-689X [ccabello@coaaron.org](mailto:ccabello@coaaron.org)

## Resumen

La crisis económica mundial en el 2008, detuvo muchas actividades en España, entre ellas la construcción, esto hizo que las empresas empezaran a considerar la rehabilitación, regeneración y renovación urbana como una alternativa, junto con el compromiso adquirido por la Unión Europea, al sumarse al acuerdo de París que impulsa descarbonizar el parque inmobiliario. El objetivo del presente trabajo es determinar cuál es la percepción de todos los actores involucrados respecto a las rehabilitaciones integrales realizadas en España, empleando una metodología con enfoque cualitativo, mediante una búsqueda documental y trabajo etnográfico. Los resultados muestran que existe una buena percepción de los beneficios al realizar este tipo de intervención en España y que todos los actores tienen claras sus metas. Queda mucha labor por realizar para generar esta cultura en México en el área inmobiliaria.

**Palabras clave:** Eficiencia energética, bienestar social y confort.

## Abstract

The global economic crisis in 2008, stopped many activities in Spain, including construction, this made companies begin to consider urban rehabilitation, regeneration and renewal as an alternative, along with the commitment made by the European Union, by joining to the Paris agreement that encourages the decarbonization of the housing stock. The objective of this work is to determine what is the perception of all the actors involved regarding the integral rehabilitations carried out in Spain, using a methodology with a qualitative approach, through a documentary search and ethnographic work. The results show that there is a good perception of the benefits of carrying out this type of intervention in Spain and that all the actors are clear about their goals. Much work remains to be done to generate this culture in Mexico in the real estate area.

**Keywords:** Energy efficiency, social welfare and comfort.

## Introducción

Como señala Bueno (2020) de Green Building Council (GBCe), el 51% de los edificios en España se construyeron antes que una normativa regulara el consumo energético y el 92% antes del Código Técnico de la Edificación de 2006. Prieto, presidente de ANERR (Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma) en 2016, señaló que la crisis económica mundial en el 2008 detuvo muchas actividades, entre ellas la construcción en España que era más del 80%, en cambio la rehabilitación era secundaria, de poco interés; debido a esto, las empresas empezaron a reconsiderar esta segunda opción como un salvavidas, impulsándose más en 2013 cuando se aprobó la Ley 3R (Ley 8/2013, 26 de junio, sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana), sumándose al acuerdo de París adquirido por la Unión Europea, que impulsa los esfuerzos para descarbonizar su parque inmobiliario (ERESEE, 2020).

Desde la posición de Ludevid (2015) la rehabilitación integral aporta una mejor calidad de vida e impulsa al sector edificatorio, logrando a la vez un bienestar social y ambiental, incrementando el valor económico del parque de vivienda y construcciones próximas, además de fomentar la eficiencia energética y un reembolso a la inversión pública por el pago de los trámites, podría decirse que tiende a cerrar el círculo.

Por otra parte Rubio del Val (2014) comenta que entre 2004 y 2005 la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda tuvo el objetivo de propiciar una rehabilitación bajo el criterio de mejorar los niveles de confort, de acuerdo con la declaración del Área de Rehabilitación Integral establecido en el Plan General, mediante la elaboración de materiales informativos dirigidos a la población con folletos simples explicando las deficiencias y carencias de los edificios, las propuestas de mejora respecto al tema de accesibilidad y aislamiento térmico. Se reunía a la comunidad con estas

infografías y daban una estimación de presupuestos a nivel de edificio y de vivienda, con las posibles fuentes de financiación pública y privada.

En virtud de lo anterior Aragonés, Américo y Pérez (2017) comentan que los estudios de satisfacción residencial se basan en la escuela de Chicago, señalando las condiciones de vida de distintos lugares. Gallardo y Toledo (2020) aseveran que es importante considerar la perspectiva de los habitantes, para disminuir la brecha entre las necesidades y el proyecto, su manera de estar en el mundo o espacio para dar significado al lugar. Morales (2012) la satisfacción residencial no solo es el espacio interior, sino que también su entorno, la ubicación y cómo le permita relacionarse con los demás. García (2016) define la satisfacción residencial como la percepción del individuo en relación con las características físicas y sociales del entorno con base a sus aspiraciones y necesidades personales.

Comparado con Heidegger (2015) que cuando se es capaz de habitar se puede construir y que esto se da desde la esencia de habitar. A lo que Pallasmaa (2016) explica como el medio fundamental para relacionarse con el mundo, donde el espacio se convierte en una extensión de su ser, mental y físicamente. Por tanto, Galindo (2017) indica que el rol del arquitecto(a) es favorecer en la implementación de construcciones y espacios que sean habitables. La vivienda en sí debe satisfacer las necesidades y expectativas de quien la habita, generando beneficio (Valdivia, Delhumeau y Garnica, 2019).

De todo esto se desprenden las siguientes cuestiones:

¿Cuáles son las expectativas de las viviendas rehabilitadas en España? ¿Qué factores influyen en su percepción? ¿Cuál es la opinión de los técnicos? ¿Cuáles son las percepciones de los que habitan las viviendas rehabilitadas? ¿Qué saben los que pretenden rehabilitar una vivienda?

El objetivo de este trabajo es determinar cuál es la percepción del habitante, las empresas y los técnicos sobre rehabilitación integral, durante la estancia internacional realizada en el 2021.

### **Metodología**

El enfoque es cualitativo, se realizó investigación documental y el método de etnografía tradicional y virtual para documentar imágenes y comentarios, durante un periodo de dos meses en el 2021.

La etnografía tradicional se hizo por medio de la recolección de datos de primera mano con la presencia del investigador en el sitio.

La etnografía virtual se realizó con la observación de las actividades y la interactividad en los mundos virtuales, utilizando la cercanía para poder entender, pero manteniendo la distancia, asumiendo la apropiación de la cultura digital que caracteriza al mundo actual, complementado con observación del hábitat y conversaciones en el internet para describir situaciones socioculturales, ya que es importante estudiar al sujeto dentro y fuera de red.

### **Resultados**

#### Etnografía tradicional

Se inició la documentación entre mayo y junio del 2021 en la ciudad de Zaragoza, España, capturando con imágenes y grabando las situaciones que se iban observando en la vida cotidiana del investigador, además de comentarios que surgieron en conversaciones de forma natural sobre la temática de la rehabilitación integral:

En una plática informal con el Arq. Ángel Cantero, el día 9 de junio por la tarde, en un restaurante cerca del casco viejo de Zaragoza, España, compartió su experiencia sobre el día de la inauguración en el 2006 de un edificio rehabilitado de forma integral donde él participó. Para ese evento se

contó con la presencia de autoridades del ayuntamiento y durante la ceremonia, escuchó a una señora de la tercera edad que expresaba estar feliz, ya que llevaba tiempo de no salir de su piso y que ahora no solo contaba con un elevador a la puerta de su hogar, sino que además tenía su espacio con más iluminación y confortable; el arquitecto expresó que al escuchar eso ya se daba por satisfecho del trabajo realizado.

Como se indicó, la importancia de la satisfacción obtenida al mejorar las condiciones de vida del habitante es significativo en la sensibilización de los técnicos involucrados.

En reuniones con comunidades de vecinos interesados en realizar la rehabilitación integral de su edificio, en contextos distintos, uno en viviendas de 1969 y otras catalogadas como patrimonio, donde se observaron situaciones distintas.

En viviendas de 1969 una de las vecinas les comentaba a los demás:

He visto de primera mano las bondades que se logran mediante la rehabilitación, ya que tengo conocidos que viven en las viviendas ya rehabilitadas y su calidad de vida ha mejorado, así mismo, el pago de las facturas se redujo en una cantidad considerable, por lo tanto, estoy a favor de hacerlo, foto 1.



Foto 1. Reunión de la comunidad de vecinos comentando sobre el tema, mayo 2021



En viviendas consideradas patrimoniales, una de las integrantes de la comunidad indicaba:

Por medio de las jornadas informativas, me he enterado de como una empresa de energía renovable busca involucrarse para dar opciones en cuanto a financiamiento para que la comunidad rehabilite integralmente, mediante la alternativa de generar energía, por lo tanto, se beneficia la empresa y al mismo tiempo ayuda al dar otra opción de créditos a los habitantes, esto beneficia al reducir la demanda de consumo por medio de recurso no renovable e impacto ambiental.

Todo esto parece confirmar la importancia de mantener informados a la población y el mejor ejemplo es ver los casos reales, la mejor recomendación del trabajo bien hecho es de boca en boca.

Aunque también se dieron comentarios como:

Yo no creo que sea posible rehabilitar las viviendas, ya que al ser catalogadas como patrimonio limita las modificaciones que se puedan hacer con el objetivo de mejora en la calidad de vida, foto 2.



Foto 2. Segunda reunión en edificios catalogados como patrimonio, mayo 2021

Lo que hace cuestionar: ¿Se debe priorizar las características de un edificio patrimonial a costa de la habitabilidad del usuario?

## Etnografía virtual

En este punto, se describe el contexto; quién y para qué se crearon las imágenes, se hizo una búsqueda en internet de documentos y comentarios sobre el tema, se revisaron las redes sociales sobre las opiniones que se encuentran en el ciber espacio, obteniéndose la siguiente información:

### Desde el gobierno

En las páginas del Gobierno de España se encuentra un documento sobre la Estrategia (a largo plazo) para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España con sus siglas ERESEE en la dirección [https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/paginabasica/recursos/es\\_ltrs\\_2020.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/paginabasica/recursos/es_ltrs_2020.pdf). Titulado ERESEE 2020 donde se puede encontrar información de las situaciones, diagnóstico de consumo, retos y estrategias, destacando lo siguiente:

En la vida real la gran mayoría de los habitantes desconoce el consumo de sus instalaciones, y se pueden escuchar comentarios como “mi calefacción consume mucho”, “este mes me han cobrado una barbaridad”, sin tomar en cuenta la dimensión de las viviendas, o la cantidad de personas que la habiten; el usuario sabe lo que paga, pero no los asocia a la época del año, ni está consciente de sus hábitos de consumo.

### Desde el punto de vista de las empresas

En la página Técnica Industrial 315, con la dirección: <https://www.tecnicaindustrial.es/wp-content/uploads/Numeros/105/5311/a5311.pdf>. Titulado “La situación de la rehabilitación de edificios en España”. El presidente de ANERR, el señor Prieto (2016) señala, figura 1:

Aunque el avance se queda limitado por la situación económica de la sociedad española y el sector financiero, hay mucho trabajo por hacer como campañas de concientización para el habitante de sus beneficios como el



confort, el ahorro energético y la salud, donde el usuario es el centro de las acciones y es importante tomar en cuenta sus necesidades.



Figura 1. Foto del presidente de ANERR. Fuente: <https://www.tecnicaindustrial.es/wp-content/uploads/Numeros/105/5311/a5311.pdf>.

Lo dicho hasta aquí supone que aún existe mucho camino por andar y es importante que la información llegue de forma puntual y clara, destacando las ventajas de las rehabilitaciones.

En otra publicación en el internet del Idealista/news con la siguiente dirección electrónica:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/09/22/787179-la-rehabilitacion-de-viviendas-en-espana-tiene-un-desfase-de-entre-15-y-20-anos-con>

[con](https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/09/22/787179-la-rehabilitacion-de-viviendas-en-espana-tiene-un-desfase-de-entre-15-y-20-anos-con). Titulada “La rehabilitación de viviendas en España tiene un desfase de entre 15 y 20 años con Europa: El mayor error de la Administración Pública es no haber sido ejemplarizante. Idealista. News”, el director general de Green Building Council GBce el Sr. Bueno (2020) expresa, figura 2:

Dentro de la concientización se destaca la falta de conocimiento sobre el certificado de eficiencia energética entre el sector de la población, ya que se percibe como un trámite más, pero en cambio es uno de los instrumentos más importantes para cambiar tendencias en el mercado, que permite hacer una compra consciente y responsable, al ofrecer condiciones ventajosas respecto a una vivienda más eficiente. El post-COVID-19, demanda incluir en la narración de la rehabilitación aspectos de salud y flexibilidad en el hábitat.



Figura 2. Foto del director general de GBce. Fuente:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/09/22/787179-la-rehabilitacion-de-viviendas-en-espana-tiene-un-desfase-de-entre-15-y-20-anos-con>

Es necesario recalcar la conciencia sobre el aspecto de salud y cómo la certificación le puede dar valor a la propiedad, además de demostrar los resultados respecto a costo-beneficio.

Del usuario

En la publicación de el Diario con la dirección:

[https://www.eldiario.es/ballenablanca/365\\_dias/rehabilitacion-energetica-viviendas-primera-persona-cambia-vida\\_1\\_7963826.html](https://www.eldiario.es/ballenablanca/365_dias/rehabilitacion-energetica-viviendas-primera-persona-cambia-vida_1_7963826.html). Titulado “La rehabilitación energética de viviendas, en primera persona: Esto te cambia la vida”. Se observan comentarios de habitantes y técnicos que expresan lo siguiente:

Manuela Navarro habla con entusiasmo sobre la renovación que están viviendo muchos de los edificios de su barrio del sur de Madrid: Hay gente muy mayor que no podía encender la calefacción, era como tenerla puesta en la calle; pero ahora que se ha renovado el bloque entero, aparte de no helarse en casa, ahorra más del 60% en la factura de calefacción y se ha logrado tener edificios de energía casi nula. Nos ha cambiado la vida.

Es así como se demuestra que el usuario está tomando conciencia del valor de la certificación en relación con el consumo por contar con un edificio eficiente energéticamente:

Como un antecedente de la Asociación de Vecinos Guetaria, el señor Navarro, indica: Eran edificios de hormigón, extremadamente fríos y no teníamos ni cámara de aire, ya que se construyeron sin el mínimo de aislamiento, destaca que además de resolver el problema de deterioro, ahora tienen edificios de energía casi nula y les ha cambiado la vida, incluso ella ha ido a contar su experiencia a congresos internacionales mostrando fotografías térmicas de antes y después, figura 3.

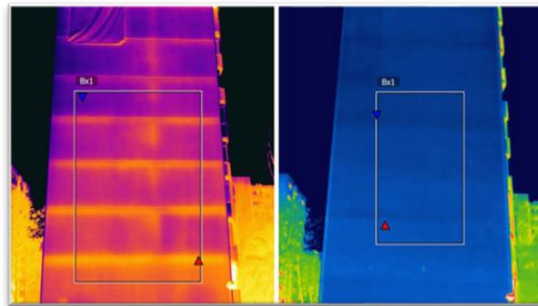


Figura 3. Imágenes termográficas del edificio antes y después. Fuente: [https://www.eldiario.es/ballenablanca/365\\_dias/rehabilitacion-energetica-viviendas-primera-persona-cambia-vida\\_1\\_7963826.html](https://www.eldiario.es/ballenablanca/365_dias/rehabilitacion-energetica-viviendas-primera-persona-cambia-vida_1_7963826.html)

Existen situaciones críticas como lo que comparte el Sr. Antonio Iglesias, vecino de otro bloque remodelado en el sur de Madrid, comenta que no podía usar radiadores ya que no le alcanzaba para pagar la factura de gas y agrega: como yo, hay muchos en el barrio.

En la misma publicación se pudo encontrar comentarios de los técnicos:

El arquitecto José Luis López Delgado, del estudio CREA Arquitectos, que fue responsable de las rehabilitaciones en Orcasita, comenta que para estar

al día se deben hacer 300,000 rehabilitaciones de viviendas al año durante los siguiente 50 años y solo se construyen 30,000.

Se aprecia de forma palpable el beneficio de las intervenciones para rehabilitar de forma integral las viviendas, por tanto, se requiere seguir convenciendo y cambiar la cultura de todos los involucrados para lograr la meta del acuerdo de París.

### **Conclusión**

Se logró el objetivo determinando que la percepción de los usuarios, empresarios y técnicos son muy similares, en relación al resultado final y sus beneficios, que no es solo el aspecto económico, sino de habitabilidad que abarca el confort y accesibilidad, que tanto Rubio de Val y Ludevid destacaban que se lograba. Y que a través de esto la satisfacción y pertenencia se refuerza en su habitar, mejorando las condiciones espaciales de su entorno próximo que Pallasmaa, Valdivia, Delhumeau y Garnica recomiendan.

Esto destaca el rol que juegan todos los actores para poder lograr una meta común donde todos pueden ganar, la cuestión es ¿será posible obtener este tipo de percepción de satisfacción en los usuarios de viviendas populares en México? ¿Cuáles serían las estrategias que podría permitir tener percepciones positivas y palpables? Por tanto, es necesario romper los paradigmas actuales desde el gobierno hasta el mismo usuario, la alternativa es despertar, transformando la ideología hegemonzadora, estimulando la consciencia transformadora en todos los actores.

### **Agradecimientos**

A Foncyt y a la UAdeC por el apoyo para realizar la estancia internacional en la Universidad de Zaragoza en España, a la Dra. Cristina Cabello por compartir sus experiencias sobre el tema de rehabilitación integral, a mi familia, Álvaro Moran, a todos los que de forma directa e indirecta aportaron y apoyaron con información para este trabajo.

### Referencias bibliográficas

Aragonés, J; Américo, M. & Pérez, R. (2017). Residential Satisfaction and Quality of Life. En: Fleury-Bahi G, Pol E, Navarro O, editores, Handbook of Environmental Psychology and Quality of Life Research. 1st ed. Switzerland: Springer; Springer; pp. 311-28

Bueno, J. (2020). La rehabilitación de viviendas en España tiene un desfase de entre 15 y 20 años con Europa: El mayor error de la Administración Pública es no haber sido ejemplarizante. Idealista. News. 22 de septiembre 2020. [en línea].

Recuperado de:

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/09/22/787179-la-rehabilitacion-de-viviendas-en-espana-tiene-un-desfase-de-entre-15-y-20-anos-con> Fecha de consulta: mayo 2021

El Diario. (23 mayo 2021). La rehabilitación energética de viviendas, en primera persona: "Esto te cambia la vida". Recuperado de:

[https://www.eldiario.es/ballenablanca/365\\_dias/rehabilitacion-energetica-viviendas-primera-persona-cambia-vida\\_1\\_7963826.html](https://www.eldiario.es/ballenablanca/365_dias/rehabilitacion-energetica-viviendas-primera-persona-cambia-vida_1_7963826.html) Fecha de consulta: junio 2021

ERESEE (2020). De la estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España. España: Secretaría de estado de transportes, movilidad y agenda urbana - Secretaria general de agenda urbana y vivienda (PDF) [en línea]. Recuperado de:

[https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/paginabasica/recursos/es\\_ltrs\\_2020.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/paginabasica/recursos/es_ltrs_2020.pdf)

Fecha de consulta: mayo 2021

GALINDO, J. (2017). ¿Qué urbanismo, para la formación de qué arquitecto? ACE: Architecture, City and Environment. Vol 12, n.º 34, pp. 259-270.

<https://doi.org/10.5821/ace.12.34.5292>

Gallardo, L & Toledo, M. I. (2020). Etnografía para proyectos arquitectónicos: inclusión de la perspectiva del habitante. *Arquitectura Revista*. v.16 n.2 2020, pp. 1-21. DOI: 10.4013/arq.2020.162.02

García Mena M. Satisfacción residencial en los usuarios de vivienda pública: análisis de los factores que influyen la satisfacción residencial y estudio de los instrumentos para su medición [Maestría en Gestión y Valoración Urbana]. Universitat Politècnica de Catalunya; 2016.

HEIDEGGER, M. (2015). *Construir, habitar, pensar* (Bauen Wohnen Denken). Barcelona: LaOficina

Ludevid, J. (2015). Hacia la generalización de la rehabilitación integral o arquitectónica de la edificación española. *Informes de la Construcción*, 67(EXTRA-1): nt001, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.053>

Morales A, Nairt L. (2012). Satisfacción residencial: encuesta diseñada [en línea]. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya. Departament de Construccions Arquitectòniques; Disponible en: [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18212/report5\\_LENIMAR\\_SATI\\_SFACCION%20RESIDENCIAL%20-%20ENCUESTA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18212/report5_LENIMAR_SATI_SFACCION%20RESIDENCIAL%20-%20ENCUESTA.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Fecha de consulta: junio 2021

PALLASMAA, J. (2016). *Habitar*. Barcelona: Gustavo Gili.

Prieto, F. (2016). La situación de la rehabilitación de edificios en España. *Técnica industrial* 315, noviembre 2016, pp. 20-21 [en línea]. Recuperado de: <https://www.tecnicaindustrial.es/wp-content/uploads/Numeros/105/5311/a5311.pdf>  
Fecha de consulta: junio 2021

Rubio del Val, J. (2014). Rehabilitación y Regeneración Urbana: La experiencia reciente en Zaragoza. Hacia nuevos modelos de gestión. Conferencia dada en la



sede del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro en el marco del IX Curso de Urbanismo “Urbanistas ante el nuevo contexto” (30 de enero de 2014).

Valdivia, P. A; Delhumeau, S & Garnica, R. (2019). Satisfacción residencial: objetivo final del diseño participativo en la vivienda social y el conjunto habitacional Arquitectura y Urbanismo, vol. XL, núm. 1, 2019, enero-abril, pp. 100-105. Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría. Disponible en:

<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376859616008>